รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

CPTREIT

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

โดย

DISCOVER MANAGEMENT

3 กันยายน 2569

DM162/2026

3 กันยายน 2569

เรื่อง รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

เอกสารแนบ:
1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
2) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
3) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
4) ข้อมูลโดยสรุปของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
5) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
6) สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา
7) สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 – 3
8) สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก
9) สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่

อ้างถึง:
1) มติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)
2) สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2569
3) สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2569
4) สารสนเทศการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2569
5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
6) งบการเงินที่สอบทานแล้วสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 (สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 – 3 และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่) และ วันที่ 5 สิงหาคม 2569 (สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก)

8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 (สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 – 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่)
9) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เสนอ บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ จัดทำโดย บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด ลงวันที่ 2 เมษายน 2569
10) ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
11) เอกสารและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์	: กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ CPTREIT หรือ CPTREIT
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด	: บริษัทฯ หรือ CPLRG หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	: ซี.พี.แลนด์ หรือ CPLAND
บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	: CP หรือ เครือเจริญโภคภัณฑ์
บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	: CPF
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์ เอส เจ โฮลดิ้งส์ จำกัด	: CPSJ Holding
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: ทรัสตี หรือ KTAM
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: KTB
บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	: ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 1 หรือ AREA
บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด	: ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายที่ 2 หรือ MODERN
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	: Discover หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือ IFA
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด	: CAP หรือ ที่ปรึกษากฎหมาย หรือ สำนักงานกฎหมาย
การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	: การเข้าทำรายการที่ – 1
การเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	: การเข้าทำรายการที่ – 2
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบไปด้วย 1. โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น 2. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 3. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 4. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 5. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก 6. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่	: รวมเรียกว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	: โครงการ KK Shophouse
โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1	: โครงการ CPT KK1
โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2	: โครงการ CPT KK2
โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3	: โครงการ CPT KK3
โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก	: โครงการ CPT PLK
โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่	: โครงการ CPT HDY
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
ร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับอาคาร	: ร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ขอนแก่น 1 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	: ร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ
ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ	: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คำเต็ม	คำนิยาม
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	
ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1 สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	:ร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศ สร. 26/2555
ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	: ประกาศ สร. 27/2557
วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	: DCF
ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)	: WACC
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) 19

ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (การเข้าทำรายการที่-1) 32

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 32
1.1. ลักษณะของรายการ 32
1.2. วันที่เกิดรายการ 35
1.3. ลักษณะทั่วไปของรายการ 35
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ 35
1.5. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 36
1.6. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ 37
1.7. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 37
1.8. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม 37
1.9. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ 55
1.10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง 56
1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก 82
1.12. ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ 82
2. ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ 83
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) 83
4. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด 83
5. ข้อมูลโดยสรุปของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 83
6. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) 83
7. ความสมเหตุสมผลของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและรายการเกี่ยวโยงกัน 84
7.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 84
7.2. แหล่งที่มาของเงินทุน 85
7.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 85
7.4. ข้อดีและข้อด้อยของการแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 100
7.5. ข้อดีและข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 102
7.6. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 104
7.7. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก 106
8. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ 107
8.1. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 107
8.2. ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 135
8.3. ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 141
8.4. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 142

สารบัญ (ต่อ)

8.5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขใน การแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 144
8.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 145
9. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (รายการที่-1) 147
ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (การเข้าทำรายการที่-2) 153
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 154
1.1 ลักษณะของรายการ 154
1.2 วันที่เกิดรายการ 155
1.3 ลักษณะทั่วไปของรายการ 155
1.4 ประเภทและขนาดของรายการ 155
1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 155
1.6 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างกัน 156
1.7 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี 156
1.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง 156
2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่-2 158
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 158
2.2. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 158
2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี 161
2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก 162
3. ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ 164
4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 169
ค. สรุปความคิดเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 183

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

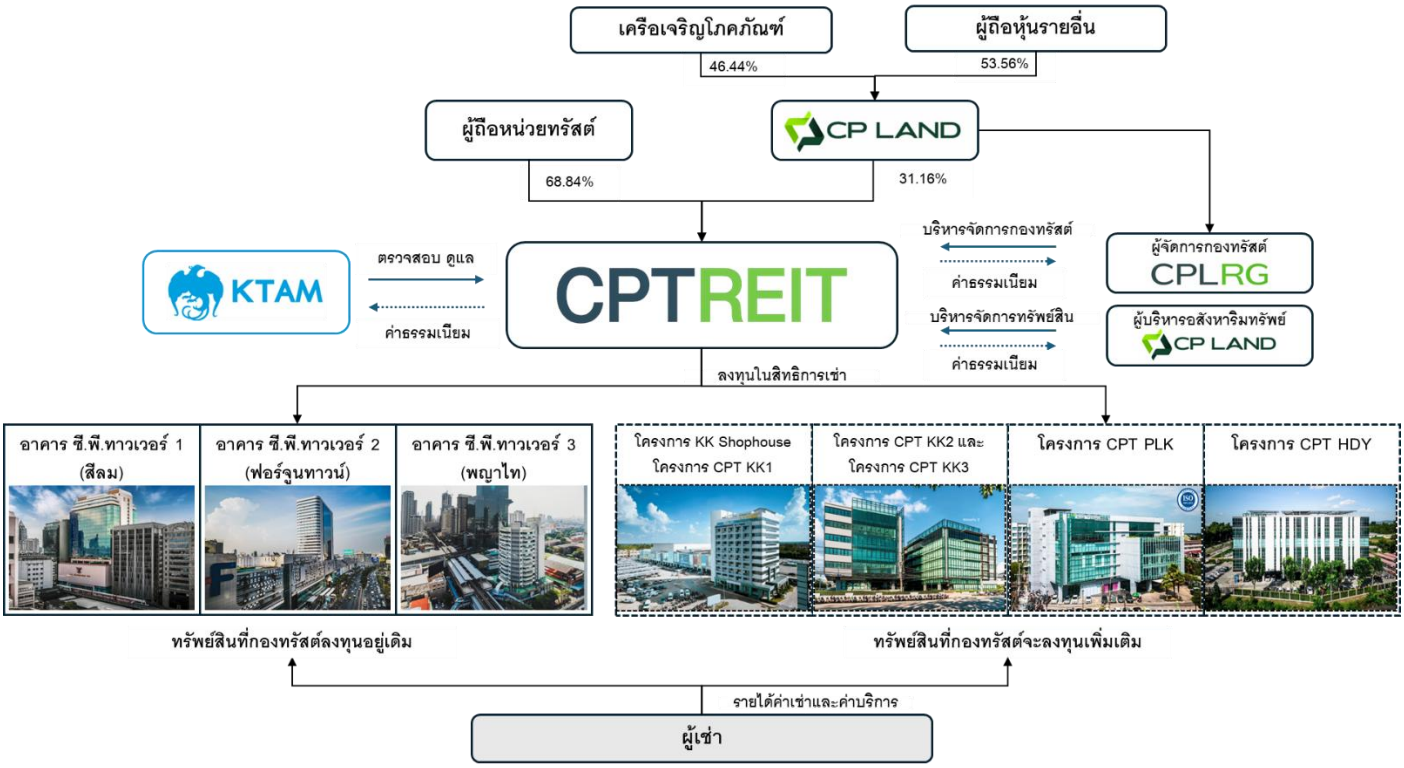
1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “DM”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ CPLAND และข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะอื่นๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ และ
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างการเกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน และสงครามบริเวณภูมิภาคตะวันออกกลาง โดยผลของสงครามทำให้ราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อ ต้นทุนขายและการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ กองทรัสต์ ได้ในอนาคต
5. รายงานฉบับนี้มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ หรือหุ้นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่อย่างใด
6. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ อย่างไรก็ดี ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ CPLAND รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้นหากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหน่วยในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี ดังกล่าวเท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการเข้าทำรายการฯ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ

ดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการรวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความใดในฉบับภาษาอังกฤษไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทยให้ยึดถือข้อความในต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ที่มาของรายการ (Background of the Transactions)

ตามที่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust) (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** CPTREIT” หรือ “CPTREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์ ถูกบริหารจัดการโดย บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “CPLRG” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“**ทรัสตี**” หรือ “KTAM”) จะทำหน้าที่เป็นทรัสตี โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้



ปัจจุบัน กองทรัสต์ CPTREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) (รวมเรียกว่า“**ทรัพย์สินที่กองทรัสต์**

ลงทุนอยู่เดิม") ซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด โดยทรัพย์สินดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD และ Non-CBD) ของกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีการเพิ่มขึ้นของอุปทาน (Office Supply) อย่างมีนัยสำคัญ จากการเปิดดำเนินการของโครงการขนาดใหญ่หลายโครงการ อาทิ โครงการ One Bangkok (มีขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าประมาณ 500,000 ตร.ม.) โครงการ Dusit Central Park (มีขนาดพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าประมาณ 60,000 ตร.ม.) และโครงการสำนักงานเกรด A อื่น ๆ ในพื้นที่ CBD และ New CBD ซึ่งส่งผลให้การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ทั้งในด้านอัตราค่าเช่า ระยะเวลาปล่อยเช่า และการรักษาฐานผู้เช่า ภายใต้สภาวะตลาดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีนโยบายในการพิจารณากระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเพียงแห่งเดียว (Geographic Concentration Risk) โดยมองหาโอกาสการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจภูมิภาค (Regional Economic Hub) ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจในระยะยาว และมีลักษณะความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่แตกต่างจากกรุงเทพมหานคร เช่น จังหวัดขอนแก่น จังหวัดสงขลา และ จังหวัดพิษณุโลก เป็นต้น

ด้วยเหตุผลข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 2569 โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("**ซี.พี.แลนด์**" หรือ "CPLAND") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ("**การเข้าทำรายการที่ - 1**") โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

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 ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น <u>หมายเหตุ:</u> (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ KK Shophouse เพื่อใช้เป็นทางเข้า-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 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 0 งาน 66.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร

	ดังกล่าวข้างต้น หมายเหตุ: (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ CPT KK1 เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป (ข) ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ CPT KK1 โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงเวลา 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 ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 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 ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 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 ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 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 มิได้เข้าลงทุนด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดให้ซี.พี.แลนด์ ยังคงจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อให้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ต่อไปตลอดระยะการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกข้างต้น โดยกองทรัสต์ CPTREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ซี.พี.แลนด์ เป็นรายเดือน รวมเป็นเงินจำนวน ไม่เกิน 468,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)
6. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่** (“**โครงการ** CPT HDY”)	(1) สิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่า ในทรัพย์สิน 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 ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร 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 จะเข้าลงทุนในโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป (ข) ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของซี.พี.แลนด์ ติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ CPT HDY โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่

	ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากกองทรัสต์ CPTREIT ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งต้องเป็นความชำรุดตามรายการปรับปรุงอาคารที่กองทรัสต์ CPTREIT และ CPLAND ตกลงร่วมกัน) และกองทรัสต์ CPTREIT ได้แจ้งให้ ซี.พี.แลนด์ ทราบแล้ว ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ซ่อมแซม และ/หรือ จัดหาและทดแทนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของ ซี.พี.แลนด์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อีกทั้ง ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ได้กำหนดเงื่อนไขให้ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทย่อยของซี.พี.แลนด์ ห้ามประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในบริเวณพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ (ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจประเภทการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคาร) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) อันได้แก่ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม 2569 และ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“MODERN”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)

(2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระว่า มูลค่าราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงเป็นทรัพย์สินซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อีกทั้ง ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยหากปรากฏว่ายอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“**รายได้ที่คาดการณ์**”) ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว

นอกจากนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติด

จำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบัน และเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“**สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือ ประมาณ (ปี/เดือน/วัน)[1]	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (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	ตู้อัตโนมัติ 1	4.0	7 เดือน	7,000
4			ตู้อัตโนมัติ 2	4.0	5 เดือน	7,500
5	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 10 เดือน	25,625,952
6			เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	36.0	1 ปี 10 เดือน	137,522
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้งอุปกรณ์ รับ-ส่ง สัญญาณ	13 จุดสัญญาณ	1 ปี 2 เดือน	38,220
8	บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	CPT KK2		158.3	2 ปี 2 เดือน	600,765
9	บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	CPT PLK	สำนักงาน	0.45x0.60x0.59 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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“CP” หรือ “**เครือเจริญโภคภัณฑ์**”) ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่า

และบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 และ/หรือ โครงการ CPT PLK

อนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศ สร. 26/2555**") และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ ซี.พี.แลนด์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนั้น เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศ สร. 26/2555 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากซี.พี.แลนด์ อยู่ที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่า 8,960.26 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กล่าวคือ คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“**การเข้าทำรายการที่ – 2**”) ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในการเข้าทำรายการที่ – 1 ข้างต้น โดยจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและอนุมัติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยผู้ให้กู้ยืมอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นอาจถือเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

อย่างไรก็ดี หากมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติในเรื่องนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี อันได้แก่ การกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งรวมถึงธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในวันพุธที่ 30 กันยายน 2569 เวลา 14.00 น. – 17.00 น. ณ โรงแรม อวานี รัชดา กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โดยการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT มีวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
วาระที่ 2	พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี
วาระที่ 3	พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ วาระที่ 2 เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะนำเสนอในวาระที่ 1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณา ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณาอนุมัติ

โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ CPTREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้วันที่ 25 สิงหาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT (Record Date)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมอบอำนาจให้นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์ มีอำนาจภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมและจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงการเปลี่ยนแปลง วัน เวลา หรือรูปแบบการ ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT

ในกรณีที่บริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลง วัน เวลา หรือรูปแบบการ ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT บริษัทฯ จะเผยแพร่ข่าวดังกล่าวผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ ผ่าน Website ของบริษัทฯ รวมถึงช่องทางอื่น ๆ ที่อาจมีเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบเป็นการล่วงหน้า

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “IFA” หรือ “Discover”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการที่ – 1 (วาระที่ 1) และ การเข้าทำรายการที่ – 2 (วาระที่ 2) โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณา และมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

1) โครงการ KK Shophouse
2) โครงการ CPT KK1
3) โครงการ CPT KK2
4) โครงการ CPT KK3
5) โครงการ CPT PLK
6) โครงการ CPT HDY

รวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**"

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากกองทรัสต์ CPTREIT ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งต้องเป็นความชำรุดตามรายการปรับปรุงอาคารที่กองทรัสต์ CPTREIT และ CPLAND ตกลงร่วมกัน) และกองทรัสต์ CPTREIT ได้แจ้งให้ ซี.พี.แลนด์ ทราบแล้ว ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ซ่อมแซม และ/หรือ จัดหาและทดแทนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของ ซี.พี.แลนด์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อีกทั้ง ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ได้กำหนดเงื่อนไขให้ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทย่อยของซี.พี.แลนด์ ห้ามประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในบริเวณพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ (ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจประเภทการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคาร) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. อันได้แก่ AREA ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม 2569 และ MODERN ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)

(2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระว่า มูลค่าราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงเป็นทรัพย์สินซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อีกทั้ง ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยหากปรากฏว่ายอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“**รายได้ที่คาดการณ์**”) ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว

นอกจากนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบัน และเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี. แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือ ประมาณ (ปี/เดือน/วัน)[1]	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (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	ตู้อัตโนมัติ 1	4.0	7 เดือน	7,000
4			ตู้อัตโนมัติ 2	4.0	5 เดือน	7,500
5	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 10 เดือน	25,625,952
6			เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	36.0	1 ปี 10 เดือน	137,522
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้งอุปกรณ์ รับ-ส่ง สัญญาณ	13จุดสัญญาณ	1 ปี 2 เดือน	38,220
8	บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	CPT KK2		158.3	2 ปี 2 เดือน	600,765
9	บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	CPT PLK	สำนักงาน	0.45x0.60x0.59 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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 และ/หรือ โครงการ CPT PLK

อนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตาม ประกาศ สร. 26/2555 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ ซี.พี.แลนด์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนั้น เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศ สร. 26/2555 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากซี.พี.แลนด์ อยู่ที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กล่าวคือ คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหา แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในการเข้าทำรายการที่ – 1 ข้างต้น โดยจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและอนุมัติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยผู้ให้กู้ยืมอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นอาจถือเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

อย่างไรก็ดี หากมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติในเรื่องนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี อันได้แก่ การกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งรวมถึงธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่ – 1 และ การเข้าทำรายการที่ – 2 ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีดังนี้

ก) ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (การเข้าทำรายการที่-1)

ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันที
2) ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม
3) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

4) เป็นการลงทุนที่สามารถการกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สินไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค
5) ช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน
6) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันจำกัดและมีอัตราค่าเช่าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในพื้นที่
7) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
8) ไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจากการเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect)
9) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพในสภาพดี
10) เป็นการช่วยเพิ่มอายุของกองทรัสต์
11) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการรับประกันรายได้ 3 ปีแรก
12) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

<u>ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของกองทรัสต์ลดลง
3) กองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4) กองทรัตส์ต้องชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

<u>ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค
3) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่
4) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระและการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า
5) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าบางกลุ่ม
6) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า
7) ความเสี่ยงจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าของผู้เช่าที่หมดอายุในเวลาที่ใกล้เคียงกัน
9) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้
10) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาการจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
11) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกของโครงการ CPT PLK
12) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
13) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้
14) ความเสี่ยงจากวงเงินประกันภัยที่อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สิน

<u>ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน

3) มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและมีความเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นอย่างดี

ข้อด้อยของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) อาจมีข้อจำกัดในการเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

ความเสี่ยงของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
3) ความเสี่ยงจากการบังคับใช้เงื่อนไขการสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อดีของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์
2) ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) อัตราการเช่าพื้นที่อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่

ความเสี่ยงของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงด้านความโปร่งใสในการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า
2) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Risk)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน
3) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ จากวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน คือ ใช้วิธีคิดมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะวิเคราะห์ผลของการดำเนินการในอดีต สัญญาเช่า ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถ และผลการดำเนินการในอนาคตของทรัพย์สิน โดยประมาณการทางการเงินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับ แม้ว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้มีสมมติฐานบางรายการที่อาจแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยเฉพาะอัตราคิดลด (Discount rate) ที่มีความแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลที่สอดคล้องและเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังเชื่อว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้และสามารถใช้พิจารณาควบคู่กันได้ ดังนั้น ช่วงราคาที่เหมาะสมสำหรับมูลค่าทรัพย์สินอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการ 28.88 – 98.01 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าในการลงทุนร้อยละ 3.21 – 10.89

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1.ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	945.30 – 960.85	900.00	45.30 – 60.85	5.03 – 6.76
2.ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	928.88 – 998.01	900.00	28.88 – 98.01	3.21 – 10.89

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมตามที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินได้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท

ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่มิได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND เป็นอัตราเดียวกับสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ CPTREIT จ้าง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ประสงค์จะชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ CPTREIT จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPTREIT ได้ ประกอบกับ CPLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมในปัจจุบัน จึงจะทำให้ภายหลังจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เสร็จสิ้น CPLAND จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ยังมีลักษณะคล้ายคลึงและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่ง CPLAND จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPTREIT จะชำระให้ CPLAND นั้นมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันโดย จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายอื่นในอาคาร โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากการพิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขที่พบโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญาช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญอาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขใน การแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่มีขอบเขตการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นเป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาเดิมที่กองทรัสต์เคยทำกับ CPLAND ในตอนลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

อย่างไรก็ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่บางรายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลเงื่อนไขของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่า การวางเงินประกันการเช่า ตลอดจนเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีลักษณะสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และมิได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ใช้กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับระดับค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันที่มีลักษณะพื้นที่และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมิได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษหรือให้สิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจากผู้เช่ารายอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

การให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวจึงอาจไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และยังเป็นการดำเนินธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้**

ข) รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (การเข้าทำรายการที่-2)

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม
2) ช่วยรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
3) ไม่ก่อให้เกิดภาระการเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย
4) เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1) การกู้ยืมเงินทำให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
2) เกิดข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินของสัญญาเงินกู้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
2) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3) ความเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้

ข้อดีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์
2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว พบว่าเงื่อนไขเงินกู้มีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ ทั้งในด้านรูปแบบสินเชื่อ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจาก KTB อยู่ในระดับใกล้เคียงกันและสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่น แต่อาจแตกต่างกันในด้านเงื่อนไขของระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังเป็นเพียงข้อเสนอเบื้องต้น (Indicative Terms) ซึ่งยังอยู่ระหว่างกระบวนการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงิน และเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ก่อนการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอเบื้องต้นของเงินกู้ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากที่ได้รับการพิจารณาในครั้งนี้ อาทิ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม หลักประกัน หรือเงื่อนไขสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาความจำเป็นในการนำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง รวมถึงพิจารณาเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์ได้ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณี

จากผลการวิเคราะห์เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit: DPU) และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการ ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ KTB ธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B พบว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ส่งผลให้ DPU และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการมีความแตกต่างกันในระดับที่ไม่มีนัยสำคัญ โดย DPU ตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 1.7066 – 1.7473 บาทต่อหน่วย และมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 179.54 – 216.22 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ พบว่าเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A (กรณีที่ 2) และธนาคารพาณิชย์ B (กรณีที่ 3) มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าเงื่อนไขของ KTB (กรณีที่ 1) ส่งผลให้บางช่วงอาจส่งผลให้กระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์และอาจไม่เพียงพอรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (ตามประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3) กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากทรัพย์สินหรือการดำเนินงานส่วนอื่นของกองทรัสต์มาใช้ในการชำระหนี้ และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม รวมถึงการกู้ยืมเงินหรือการรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยดังกล่าว

ดังนั้น แม้ว่าเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมภายใต้เงื่อนไขของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ในระดับที่สอดคล้องกันและเป็นไปในลักษณะของการเจรจาระหว่างคู่สัญญาโดยอิสระ (Arm's Length Basis) กล่าวคือ เงื่อนไขที่ได้รับจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับท

รัสตีของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้แตกต่างหรือให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระยะเวลาเงินกู้และโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นยังเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อสภาพคล่องและความสามารถในการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งควรนำมาพิจารณาประกอบการคัดเลือกแหล่งเงินทุนร่วมกับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินโดยรวม

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีได้ อาจเป็นแนวทางเลือกที่เหมาะสม เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม **ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตียังคงมีหน้าที่ต้องพิจารณาและเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเข้าทำธุรกรรมซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเสนอของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในขณะนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดและไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสม ซึ่งจะช่วยเพิ่มแนวทางในการสรรหาและคัดเลือกแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่งได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (การเข้าทำรายการที่-1)

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะของรายการ

ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จาก CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“**การเข้าทำรายการที่**-1”) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วยสิทธิการเช่าในทรัพย์สินของโครงการดังต่อไปนี้

1) โครงการ KK Shophouse
2) โครงการ CPT KK1
3) โครงการ CPT KK2
4) โครงการ CPT KK3
5) โครงการ CPT PLK
6) โครงการ CPT HDY

รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากกองทรัสต์ CPTREIT ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งต้องเป็นความชำรุดตามรายการปรับปรุงอาคารที่กองทรัสต์ CPTREIT และ CPLAND ตกลงร่วมกัน) และกองทรัสต์ CPTREIT ได้แจ้งให้ ซี.พี.แลนด์ ทราบแล้ว ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะดำเนินการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) และ/หรือ ซ่อมแซม และ/หรือ จัดหาและทดแทนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของ ซี.พี.แลนด์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อีกทั้ง ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ได้กำหนดเงื่อนไขให้ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทย่อยของซี.พี.แลนด์ ห้ามประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในบริเวณพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ(ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจประเภทการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคาร) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อันได้แก่ AREA ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม 2569 และ MODERN ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)

(2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระว่า มูลค่าราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงเป็นทรัพย์สินซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อีกทั้ง ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยหากปรากฏว่ายอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“**รายได้ที่คาดการณ์**”) ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว

นอกจากนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบัน และเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือประมาณ (ปี/เดือน/วัน)[1]	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (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	ตู้อัตโนมัติ 1	4.0	7 เดือน	7,000
4			ตู้อัตโนมัติ 2	4.0	5 เดือน	7,500
5	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 10 เดือน	25,625,952
6			เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	36.0	1 ปี 10 เดือน	137,522
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้งอุปกรณ์รับ-ส่งสัญญาณ	13 จุดสัญญาณ	1 ปี 2 เดือน	38,220
8	บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	CPT KK2		158.3	2 ปี 2 เดือน	600,765
9	บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต 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

1.2. วันที่เกิดรายการ

1.2.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังจากกองทรัสต์ CPTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในเดือนตุลาคม 2569

1.3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

(1) กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 1.8 ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น 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 ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุสำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน ได้แก่ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และ/หรือ โครงการ CPT HDY (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

1.4.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 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 คิดเป็นขนาด

รายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินสอบทานงวดหกเดือนปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

$$\textbf{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569}} = \frac{900.00 \times 100}{8,960.26}$$

$$= \textbf{ร้อยละ } 10.04$$

1.5. มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

1.5.1. มูลค่าสิ่งตอบแทนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการ ซึ่งกองทรัสต์ CPTREIT จะชำระให้แก่ ซี.พี.แลนด์ จะเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.อันได้แก่ AREA ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม และ MODERN ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการอาคาร	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
		ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	900.0	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)

(2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

1.5.2. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและการบริการที่เกี่ยวข้อง และมูลค่าประเมินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายข้างต้น

1.6. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

(1) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("ซี.พี.แลนด์")

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศ สร. 26/2555 นอกจากนี้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

(2) ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุ

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด ("เครือเจริญโภคภัณฑ์") เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศ สร. 26/2555 นอกจากนี้ ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุบางรายเป็นผู้เช่าพื้นที่และรับบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

1.7. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ซี.พี.แลนด์ มีส่วนได้เสียโดยจะเป็น

1. ผู้ให้เช่า ที่ดิน อาคาร งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. ผู้ขาย เครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
3. ผู้ให้สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร สำหรับ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และ โครงการ CPT HDY
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุ มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน รวมถึงเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารและรับบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.8. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละโครงการ มีดังนี้

1.8.1. ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดินประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)
1.	KK Shophouse	ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	20907[1/]	2 - 2 - 55.6	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร	5,200.00
2.	CPT KK1		8904[1/]	2 - 0 - 66.5	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	5,210.72

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดินประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)
3.	CPT KK2	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	14641[2/]	3 - 0 - 98.3	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	11,603.74
4.	CPT KK3				(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	
5.	CPT PLK	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	185907	2 - 1 - 29.6	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์	7,199.66

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดินประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)
					จากอาคาร	
6.	CPT HDY	ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	283978[1/] และ 29235[1/] (บางส่วน)	3 - 0 – 97.5	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	7,622.50

หมายเหตุ:

1/ ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ KK Shophouse โครงการ CPT KK1 และโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

2/ โครงการ CPT KK2 และ โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกัน

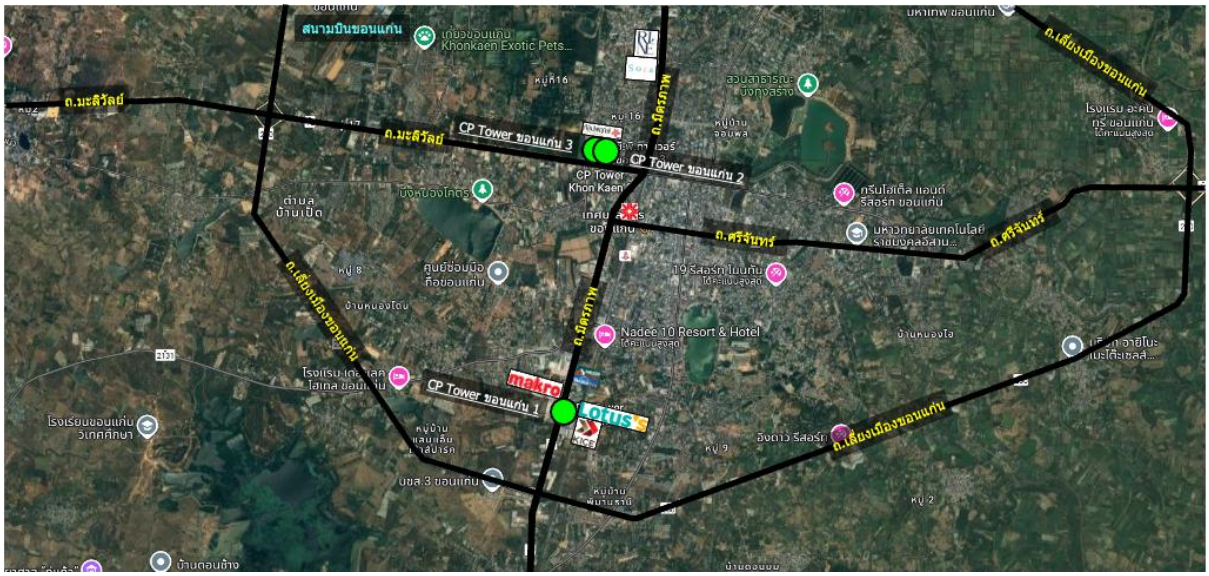
1.8.2. โครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1

1) ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ใกล้ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น (KICE) ซึ่งเป็นศูนย์กลางการจัดงานอีเวนต์และนิทรรศการระดับภูมิภาค นอกจากนี้ ยังมีอาคารพาณิชย์ให้เช่าที่ช่วยเติมเต็มระบบนิเวศทางธุรกิจในพื้นที่ ทั้งนี้ จังหวัดขอนแก่นเป็นหนึ่งในเมืองสำคัญที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

รูปภาพโครงการ

แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ศูนย์การค้าโลตัส ขอนแก่น	0.25 กิโลเมตร
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น (KICE)	0.30 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น	4 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	10 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนมิตรภาพ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 10 ชั้น ประมาณ 21.00 x 31.50 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 6,430.25 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 25 ปี และลักษณะของอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้นครึ่ง ประมาณ 130 x 12 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 5,200 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 26 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 อาคารพาณิชย์และโดยรอบประกอบไปด้วยระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานนานาชาติขอนแก่น	12 กิโลเมตร
สถานีรถไฟขอนแก่น	3.8 กิโลเมตร

2) ข้อมูลเฉพาะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารเชิงพาณิชย์

ปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารเชิงพาณิชย์ ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและอาคารเชิงพาณิชย์ให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	5,089.00
พื้นที่อาคารเชิงพาณิชย์	5,200.00
พื้นที่อื่นๆ	121.72
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**10,414.72**

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 121.72 ตารางเมตร

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2569[1/]
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.0	32.0	30.4	15.5
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	19.3	22.5	21.3	11.5
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	79.0	74.3	71.4	74.2
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	272.2	267.1	271.7	269.9

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2569 เป็นข้อมูลภายในที่ได้รับจาก CPLAND

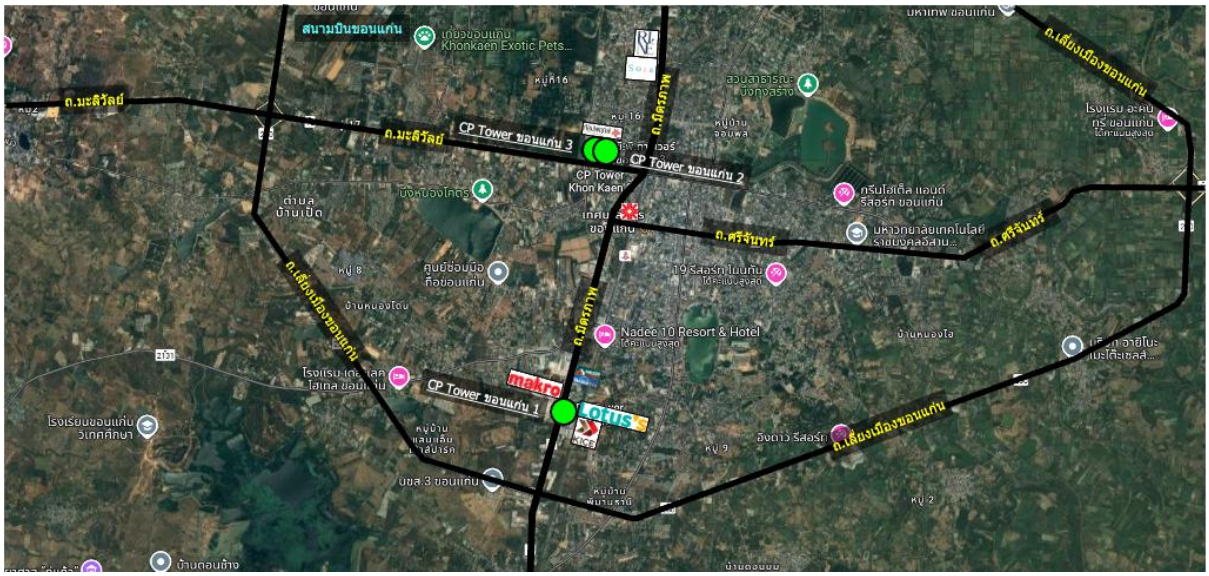
1.8.3. โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3

1) ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนมะลิวัลย์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นเส้นทางเศรษฐกิจสำคัญในแนวระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East–West Economic Corridor) ทั้งนี้ การเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางเศรษฐกิจนี้ช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้กับธุรกิจที่ต้องการเข้าถึงตลาดที่กว้างขึ้น มีความ สะดวกด้านการเดินทาง สามารถเดินทางไปยัง สถานีขนส่ง และ สนามบิน ได้อย่างสะดวกสบาย ทำให้เป็นทำเลที่เหมาะ สำหรับธุรกิจที่ต้องมีการเดินทางติดต่อสื่อสารเป็นประจำ อีกทั้ง จังหวัดขอนแก่นเป็นหนึ่งในเมืองสำคัญที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

<u>รูปภาพโครงการ</u>

แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
โรงพยาบาลกรุงเทพ ขอนแก่น	0.8 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น	2.8 กิโลเมตร
แฟรี่พลาซ่า	3.4 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5.0 กิโลเมตร
โรงพยาบาลกรุงเทพ ขอนแก่น	0.8 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนมะลิวัลย์ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 25.50 x 48.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 8,931.40 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 13 ปี และลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน ประมาณ 15.50 x 48 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 6,675.56 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 11 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 และโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานนานาชาติขอนแก่น	6.1 กิโลเมตร
สถานีรถไฟขอนแก่น	2.8 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	11,360.97
พื้นที่อื่นๆ	242.77
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**11,603.74**

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 242.77 ตารางเมตร

2) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2569[1/]
รวมรายได้ (ล้านบาท)	68.1	48.2	55.2	27.1
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	42.4	32.1	38.4	19.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	78.1	60.6	71.7	70.3
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	450.9	378.7	410.6	406.1

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2569 เป็นข้อมูลภายในที่ได้รับจาก CPLAND

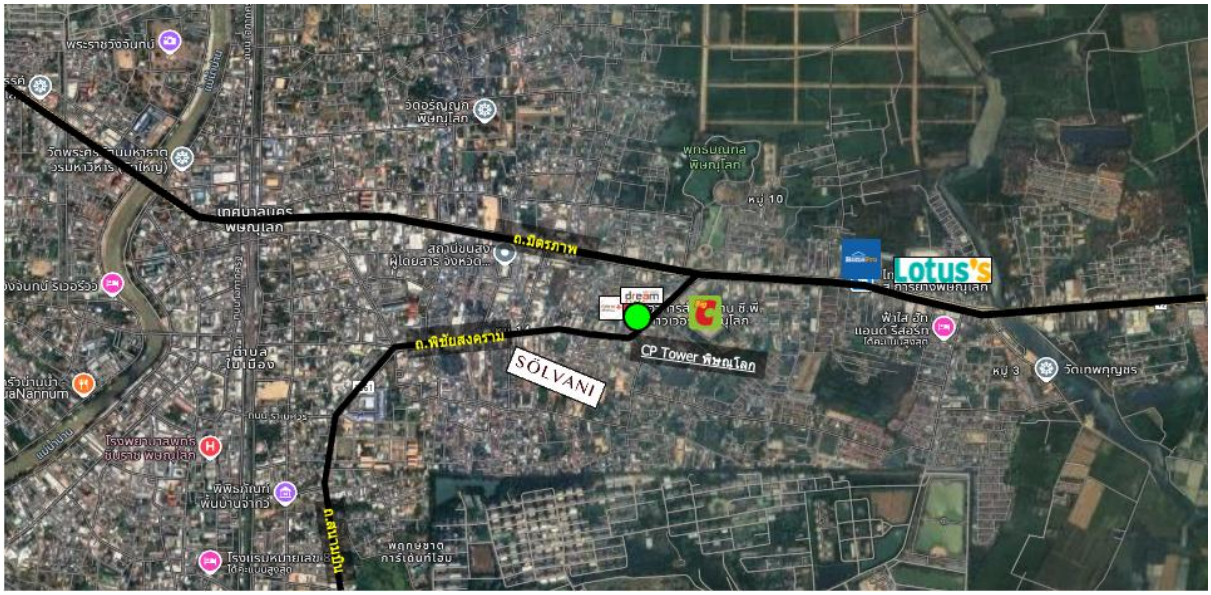
1.8.4. **โครงการ** CPT PLK

1) ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งเป็นทำเลธุรกิจสำคัญในตัวเมืองจังหวัดพิษณุโลก การเป็นส่วนหนึ่งของย่านเศรษฐกิจที่คึกคักช่วยดึงดูดผู้เช่าที่เป็นองค์กรและธุรกิจชั้นนำ ทั้งนี้ จังหวัดพิษณุโลกในฐานะเมืองศูนย์กลางของภาคเหนือตอนล่างมีศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และเป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญ

รูปภาพโครงการ

แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
โรงพยาบาลพุทธชินราช	4 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าโลตัส พิษณุโลก 1 (โคกช้าง)	4 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พิษณุโลก	8.2 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยนเรศวร	17.1 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพิชัยสงคราม ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 44.30 x 40.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 9,906.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 11 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และโดยรอบ ประกอบไปด้วย ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานพิษณุโลก	8.9 กิโลเมตร
สถานีรถไฟพิษณุโลก	3.2 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	7,148.00
พื้นที่อื่นๆ	51.66
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**7,199.66**

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 51.66 ตารางเมตร

2) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2569[1/]
รวมรายได้ (ล้านบาท)	32.1	36.6	35.0	17.4
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	21.4	26.0	24.7	12.4
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	69.6	75.9	76.1	75.6
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	379.9	339.2	362.1	364.3

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2569 เป็นข้อมูลภายในที่ได้รับจาก CPLAND

1.8.5. โครงการ CPT HDY

1) ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ซึ่งเป็นเส้นทางหลักของ อำเภอหาดใหญ่ ทำให้การเชื่อมต่อคมนาคมที่สะดวกสบาย ทั้งนี้ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมที่สำคัญของภาคใต้เป็นประตู

เชื่อมโยง การค้ากับประเทศเพื่อนบ้านทั้งประเทศมาเลเซียและประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้กรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจ IMT-GT (Indonesia Malaysia-Thailand Growth Triangle)

รูปภาพโครงการ

แผนที่ตั้งของโครงการ

นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ตลาดกิมหยง	6.0 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล หาดใหญ่	7.2 กิโลเมตร
โรงพยาบาลกรุงเทพ หาดใหญ่	9.3 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	11.2 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 48.00 x 21.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 9,366.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 10 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ และโดยรอบประกอบไปด้วย ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานหาดใหญ่	11.8 กิโลเมตร
สถานีรถไฟหาดใหญ่	5.7 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	7,509.00
พื้นที่อื่นๆ	113.50
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	**7,622.50**

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 113.50 ตารางเมตร

2) **ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา**

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน (มกราคม - มิถุนายน) ปี 2569[1/]
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.1	34.6	30.9	16.8
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	25.3	32.4	23.7	13.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	80.8	79.4	70.4	79.9
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	337.8	339.2	341.2	335.2

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 6 เดือน (มกราคม – มิถุนายน) ปี 2569 เป็นข้อมูลภายในที่ได้รับจาก CPLAND

1.8.6. ลักษณะการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปลักษณะการลงทุนได้ดังนี้

<table>
<tr><td>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)</td><td colspan="6">สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และงานระบบ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ
สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER”[1]</td></tr>
<tr><td rowspan="6">ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ)</td><td>KK Shophouse</td><td rowspan="6">สิทธิการเช่าในที่ดิน</td><td rowspan="6">สิทธิการเช่าในอาคาร</td><td rowspan="6">สิทธิการเช่าในงานระบบ</td><td rowspan="6">กรรมสิทธิ์ในเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ</td><td>-</td></tr>
<tr><td>CPT KK1</td><td rowspan="5">สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ</td></tr>
<tr><td>CPT KK2</td></tr>
<tr><td>CPT KK3</td></tr>
<tr><td>CPT PLK</td></tr>
<tr><td>CPT HDY</td></tr>
<tr><td rowspan="4">รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</td><td>ที่ดิน</td><td colspan="5">สิทธิการเช่าในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 47.5 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>อาคาร</td><td colspan="5">สิทธิการเช่าในอาคาร
จำนวน 5 หลัง 26 คูหา พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 36,836.62 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>งานระบบ</td><td colspan="5">สิทธิการเช่าในงานระบบ
เช่น ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น</td></tr>
<tr><td>เครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ</td><td colspan="5">กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ
เช่น อุปกรณ์ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ ปั๊มน้ำ, มอเตอร์น้ำ อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ไฟฉุกเฉิน, ถังดับเพลิง เครื่องมือเครื่องใช้ในห้องน้ำ เช่น เครื่องเป่ามือ อุปกรณ์ระบายอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศ ป้ายโฆษณา อุปกรณ์เสียงตามสาย อุปกรณ์กล้องวงจรปิด ได้แก่ กล้องวงจรปิด เป็นต้น</td></tr>
<tr><td>เครื่องหมายบริการ</td><td colspan="3">สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ[2]
เครื่องหมายบริการ “CP TOWER”</td><td colspan="2">CP TOWER</td></tr>
<tr><td>มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</td><td colspan="6">ไม่เกิน 900,000,000 บาท</td></tr>
</table>

1.8.7. สรุปข้อมูลของอาคารที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจำแนกตามที่ตั้ง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนอาคาร	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)
1.	KK Shophouse	ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	26 คูหา	5,200.00
2.	CPT KK1		1 หลัง	5,210.72
3.	CPT KK2	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	1 หลัง	11,603.74
4.	CPT KK3			
5.	CPT PLK	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	1 หลัง	7,199.66
6.	CPT HDY	ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	1 หลัง	7,622.50
รวมอาคาร			**5 หลัง 26 คูหา**	**36,836.62**

[1] ไม่รวมอาคารในโครงการ KK Shophouse

[2] CPL อยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าวกับกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์

1.8.8. มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	**945.3**	(4.8)

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)

(2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8

1.8.9. ประมาณการรายได้และเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับในช่วงปีแรกของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

งบกำไรขาดทุน	ก่อนลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	หลังลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,266	1,427
รายได้อื่น	7	6
รวมรายได้	1,273	1,434
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	376	427
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94	105
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	43	45
ต้นทุนทางการเงิน	0	35
รวมค่าใช้จ่าย	512	611
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**760**	**822**
ปรับปรุง: การคืนเงินกู้	0	40
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุน	760	782
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	**93**	**93**

งบกำไรขาดทุน	ก่อนลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม	หลังลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	967	967
ประมาณจำนวนเงินผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7314	0.7523

ที่มา: จัดเตรียมโดย KTB

1.8.10. สรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อายุสิทธิการเช่า คงเหลือ
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	44,027.96	17.4 ปี[1/]
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)	72,156.64	17.4 ปี[1/]
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	15,027.57	17.4 ปี[1/]
	รวม	**131,212.17**	**17.4 ปี**[1/]
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม	โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	10,410.72	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1		
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2	11,603.74	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3		30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก	7,199.66	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	7,622.50	30.0 ปี
	รวม	**36,836.62**	**30.0 ปี**
	พื้นที่รวมทั้งหมด	**168,048.79**	

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลพื้นที่ใช้สอย พื้นที่เช่าและอายุสิทธิการเช่าอ้าอิงจากข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2569

1.8.11. ภาพรวมผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์ที่ลงทุนอยู่เดิม

ลำดับที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน)	12.6
2	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	9.3
3	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	7.3
4	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	3.6
5	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	3.2
6	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรดจำกัด	3.1
7	บริษัท ทรูมันนี่ จำกัด	2.3
8	บริษัท ซีพี-เมจิ จำกัด	2.0

ลำดับที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
9	บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด	1.5
10	บริษัท ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	1.3

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 30 มิถุนายน 2569

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	31.1
2	บริษัท อิออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	19.0
3	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	9.4
4	บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสชิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	5.0
5	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	3.8
6	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	3.6
7	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	2.6
8	บริษัท แอท วัน แอสโซซิเอทส์ จำกัด	2.4
9	ธนาคาร ออมสิน เขตพิษณุโลก 1	2.1
10	บริษัท หนิวบี จำกัด	1.9

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 30 มิถุนายน 2569

รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน)	10.2
2	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	8.2
3	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6.0
4	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5.9
5	บริษัท อิออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	3.7
6	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	2.9
7	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน	2.6
8	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด	2.5
9	บริษัท ทรูมันนี่ จำกัด	1.8
10	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	1.8

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 30 มิถุนายน 2569

สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)		
		ทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
1	อุปโภค-บริโภค	34.8	7.6	29.5
2	บริการ	24.2	26.5	24.6
3	เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	19.1	0.0	15.4
4	ธุรกิจการเงิน	3.7	62.0	15.1
5	เทคโนโลยี	12.4	1.2	10.2
6	อสังหาริมทรัพย์ฯ	2.3	2.4	2.3
7	อุตสาหกรรม	1.9	0.0	1.5
8	ทรัพยากร	1.6	0.4	1.4

หมายเหตุ: สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจคำนวณจากพื้นที่เช่า ณ 30 มิถุนายน 2569

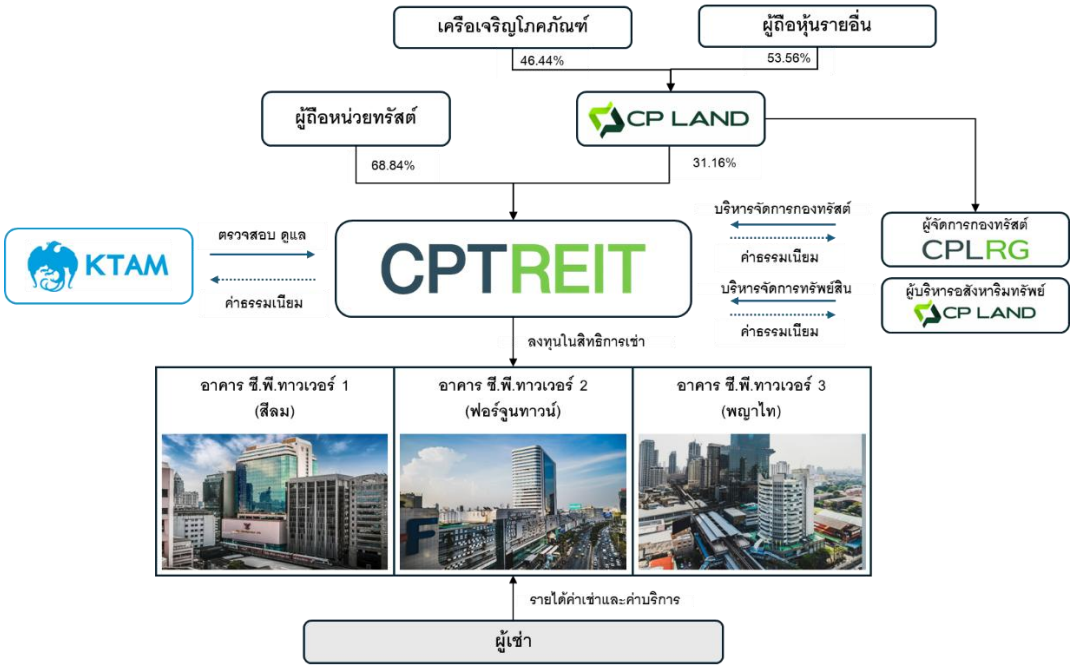
ข้อมูลอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)		
	ทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
2569	20.4	9.9	18.1
2570	21.8	21.1	21.6
2571	40.4	36.2	39.5
2572	5.5	8.7	6.2
พื้นที่ว่าง	11.9	24.2	14.6
รวม	100.0	100.0	100.0

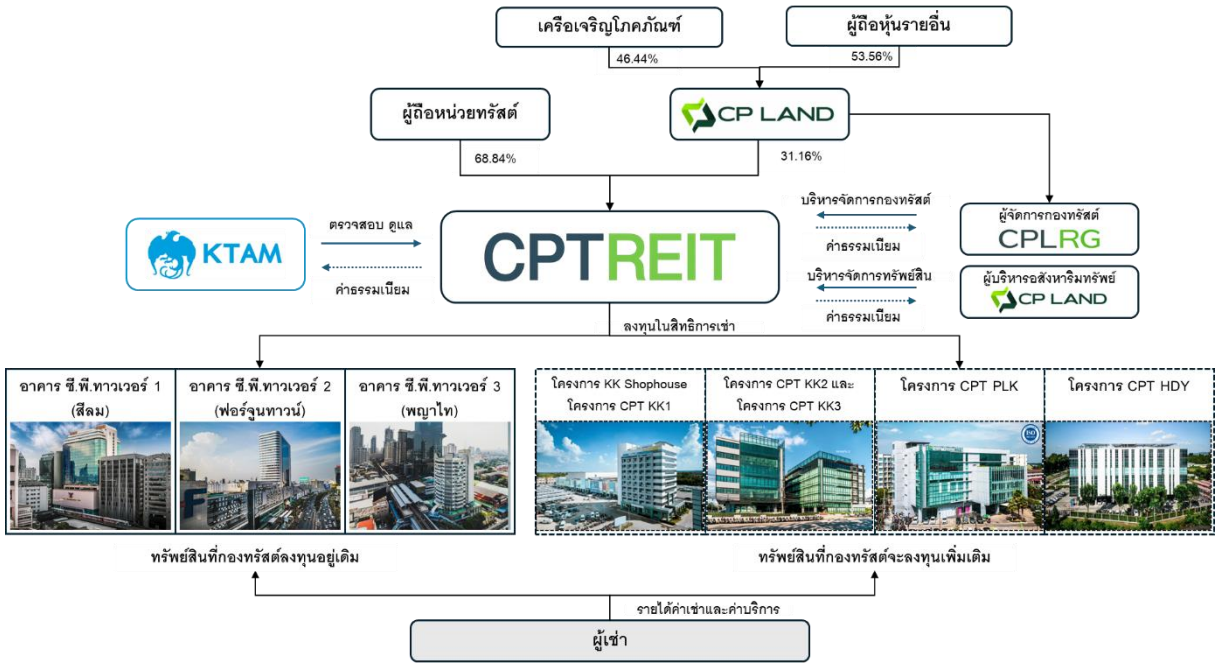
หมายเหตุ: ข้อมูลอายุสัญญาเช่าคงเหลือคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ณ 30 มิถุนายน 2569

1.9. โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนและหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างของกองทรัสต์ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



1.10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.10.1.สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญา	1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”) และ 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์” หรือ “ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่ซื้อ	1. ที่ดินที่เช่า ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารที่เช่า ดังนี้ และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า ในกรณีของอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1.	20907	21	6230	2	2	55.6
2.	8904	17	4456	2	0	66.5

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1.	14641	111	49065	3	0	98.3

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1.	185907	742	21026	2	1	29.6

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ขนาดที่ดินที่เช่า (ประมาณ)		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1.	283978	26	53515	2	2	34.5
2.	29236 (บางส่วน)	7	3859	0	2	63

2. อาคารที่เช่า

อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ดังนี้ ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในปัจจุบัน

ในกรณีของอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1

ลำดับที่	บ้านเลขที่	อาคาร	โฉนดที่ดินที่ตั้ง	พื้นที่อาคารรวม

				ประมาณ (ตร.ม.)
1.	272/1 - 26	อาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	20907	5,200
2.	356/1	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1	8904	6,430.25
3.	-	ป้ายโฆษณา		56
4.	-	โรงจอดรถยนต์		287.28

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3

ลำดับที่	บ้านเลขที่	อาคาร	โฉนดที่ดินที่ตั้ง	พื้นที่อาคารรวม ประมาณ (ตร.ม.)
1.	348	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2	14641	8,931.40
2.	349	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3		6,675.56
3.	-	ป้ายโฆษณา		28

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก

ลำดับที่	บ้านเลขที่	อาคาร	โฉนดที่ดินที่ตั้ง	พื้นที่อาคารรวม ประมาณ (ตร.ม.)
1.	888	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก	185907	9,906.00

ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่

ลำดับที่	บ้านเลขที่	อาคาร	โฉนดที่ดินที่ตั้ง	พื้นที่อาคารรวม ประมาณ (ตร.ม.)
1.	599	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	283978	9,366.00
2.	-	อาคารห้องน้ำรวม		11
3.	-	อาคารโรงอาหาร		95
4.	-	อาคารที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 หลัง	29236 (บางส่วน)	573

วัตถุประสงค์ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่า	กองทรัสต์จะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยการประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ หรือรูปแบบอื่นใดอันสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ	1. ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการ

การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อ	เช่า เป็นต้นไป ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งเงื่อนไขและราคาในการต่ออายุการเช่าให้กองทรัสต์พิจารณาภายใน 12 (สิบสอง) เดือนก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อโอนไปยังผู้เช่าในเวลาที่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อการจดทะเบียนสิทธิการเช่า เสร็จสมบูรณ์ (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น เมื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อโอนไปยังผู้เช่า ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์จะทำการตรวจสอบจำนวนทรัพย์สินที่จะซื้อที่รับมอบให้เสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ตรวจสอบพบว่าจำนวนทรัพย์สินที่จะซื้อไม่ครบถ้วนตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 2 กองทรัสต์จะแจ้งผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการจัดหาทรัพย์สินที่จะซื้อตามจำนวนที่กองทรัสต์ได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่ที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรเพื่อเปลี่ยนแปลงบันทึกทางทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ให้ระบุว่ากองทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว และดำเนินการส่งมอบเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อ รวมถึงโอนสิทธิในการรับประกัน (Product/Service Warranty) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ (ถ้ามี) ซึ่งให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่จะซื้อ ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่จะซื้อ ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากมีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่จะซื้อ ที่เกิดขึ้นหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจากการประกันสินค้า หรือผลตอบแทนอื่นใด (ถ้ามี) และ ผู้ให้เช่าได้รับไว้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับเงินหรือผลประโยชน์ดังกล่าว
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	1. ในกรณีที่กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งรวมถึงการกู้ยืมเงิน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อเงื่อนไขบังคับก่อน ของสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว คู่สัญญาตกลงจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้การจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุน ได้เพียงพอสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และเงื่อนไขบังคับก่อนตามข้อ 6. ได้รับการปฏิบัติถูกต้องครบถ้วน หรือภายในวันและเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยกองทรัสต์จะแจ้งวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหายอย่างมีนัยสำคัญ สามารถใช้งานได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ และ ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ภาระจำนอง ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง บังคับแห่งทรัพยสิทธิ และ/หรือ ข้อพิพาทใด ๆ (เว้นแต่การให้เช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่แล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้) และให้ถือว่ากองทรัสต์ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และกองทรัสต์สามารถนำออกให้เช่าช่วงโดยถูกต้องตามกฎหมายเพื่อหาประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้ทันทีภายหลังจากที่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามข้อการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และการชำระค่าเช่าและราคาซื้อขายตามข้อค่าตอบแทนและการชำระค่าตอบแทนตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อ

	เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่กองทรัสต์จะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร 1) คำรับรองของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญานี้ 2) ผู้ให้เช่าได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์และการดำเนินการใด ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ 3) ผู้ให้เช่าได้ปลดภาระผูกพันใด ๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใด ๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการจำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า (เว้นแต่การให้เช่าที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่แล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้) 4) กองทรัสต์ได้รับมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการเช่าทรัพย์สินที่เช่า การซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อจากผู้ให้เช่า การจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเช่าและซื้อข้างต้น และการดำเนินการใด ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ 5) ผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อ เป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ โดยดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงฝ่ายเดียว 6) คู่สัญญาได้ลงนามในสัญญาดังต่อไปนี้และสัญญาดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ และมีผลผูกพันทางกฎหมาย ไม่ถูกยกเลิกเพิกถอน และใช้บังคับได้กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกประการ ก. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และ ค. สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ และ ง. สัญญาตกลงกระทำการ 7) ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า และใบอนุญาตที่ผู้ให้เช่าถืออยู่มีผลบังคับใช้ได้โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย ไม่ถูกยกเลิก เพิกถอน ระงับ หรือหมดอายุ ตลอดจนมิได้มีการทำผิดเงื่อนไขของใบอนุญาต หรือเงื่อนไขใด ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีข้อโต้แย้งใด ๆ อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ 8) ผู้ให้เช่าได้จัดส่งข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ หรือเอกสารอื่นใดในทำนองเดียวกันตามรูปแบบและเนื้อหาที่กองทรัสต์เห็นชอบและที่ได้ลงนามโดยผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตามที่จะตกลงกันให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (“ข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่”) รวมถึงแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้เช่าพื้นที่ให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ให้เช่า และ/หรือ คู่สัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากผู้ให้เช่าเป็นกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงสถานที่ในการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด และ/หรือ วิธีการชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งกำหนดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการติดตามให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว 9) ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่อง และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ อันเป็นผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อประกอบธุรกิจโดยการนำทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อออกหาประโยชน์ได้ตามปกติและตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อไม่มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 10) ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการให้กองทรัสต์ หรือตัวแทนของกองทรัสต์ ผู้สำรวจทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาของกองทรัสต์

	ทำการสำรวจทรัพย์สินที่จะซื้อและดำเนินการอื่นๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สินที่จะซื้อ 11) ไม่มีเหตุการณ์ใด ๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อ หรือกิจการของผู้ให้เช่า หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า 12) สำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของผู้ให้เช่า) โฉนดที่ดินของ ที่ดินที่เช่า และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบแปลน ของอาคารที่เช่าได้ถูกส่งมอบให้แก่กองทรัสต์แล้ว 2. ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่อง และทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่จะซื้อได้ตามวัตถุประสงค์การเช่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงขนาดที่ถ้ากองทรัสต์ได้รู้ล่วงหน้าแล้ว กองทรัสต์จะไม่เข้าทำสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อจนกว่าผู้ให้เช่าจะแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อให้เงื่อนไขบังคับทั้งหมดสำเร็จโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใน [●] วันนับจากวันที่ในสัญญานี้ เว้นแต่กองทรัสต์ได้ยินยอมยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้น ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ จากกองทรัสต์
ค่าตอบแทนและการชำระค่าตอบแทน	1. กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า 2. กองทรัสต์ตกลงชำระราคาซื้อขายแก่ผู้ให้เช่า เป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น [•] ([•]) บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 3. กองทรัสต์ตกลงชำระเงินค่าเช่าและราคาซื้อขายในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (Cashier's Cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้ ตามที่ผู้ให้เช่าจะได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการก่อน วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการรับเงินให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเป็นหลักฐานในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 4. การชำระค่าเช่า ราคาซื้อขาย และเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระค่าเช่า ราคาซื้อขาย และเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ให้เช่า หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า ราคาซื้อขาย และเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้แล้วเท่านั้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด ไม่ว่าจะเป็นการชำระด้วยวิธีการใด
สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า	1. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่านับตั้งแต่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ กองทรัสต์จะนำที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ 2. กองทรัสต์จะกำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าโดยสุจริต และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 3. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Major Renovation) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของทรัพย์สินที่เช่า [(เว้นแต่ที่ดินที่ให้สิทธิใช้ทางเข้าออก ให้อยู่ภายใต้บังคับของข้อ 8.5.) [ในกรณีของอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่]

ทั้งนี้ สำหรับการปรับปรุงอาคาร (Major renovation) กองทรัสต์ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และสำหรับการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยต้องแจ้งผู้ให้เช่าก่อน แต่ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

4. นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทรัสต์ จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า ("อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่") หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดดำเนินการดังกล่าวได้โดยต้องแจ้งผู้ให้เช่าก่อน แต่ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

อย่างไรก็ดี หากการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย กองทรัสต์ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนการดำเนินการดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร และกองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เอง ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ในการดำเนินการให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ สามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใด ๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

คู่สัญญาตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือเมื่อสัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่ว่าด้วยเหตุใด เว้นแต่ตกลงกันเป็นอื่นโดยคู่สัญญา กองทรัสต์ตกลงรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว ยกเว้นในกรณีที่สัญญาฉบับนี้ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญาอาจตกลงไม่รื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่และให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในค่าภาษี ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทรัสต์ กระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์ตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ ซึ่งรวมถึงการรื้อถอนหรือแก้ไขอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เองด้วย

5. ในกรณีของอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่] ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้สิทธิผู้ให้เช่าในการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ให้สิทธิใช้ทางเข้าออกอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าและเป็นทางเข้าออกของที่ดินของผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินที่ให้สิทธิใช้ทางเข้าออก ดังนี้

   1) ในระหว่างระยะเวลาการพัฒนาโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคตบน[ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 298142 และ/หรือ โฉนดที่ดินเลขที่ 326600 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น [ในกรณีของอาคาร

	พาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1]] [ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 29236 (ซึ่งไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่า) และ/หรือ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 296654 ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา[ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่]] ("โครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต") และการก่อสร้างอาคารใด ๆ ในโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคตดังกล่าวของผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า ภายในโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินที่ให้สิทธิใช้ทางเข้าออก ทั้งหมด 2) ในระหว่างเวลาที่ยังไม่มีการพัฒนาโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคต หรือ หลังจากการพัฒนาโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคตแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าตกลงจะรับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่ารับผิดชอบ ค่าบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินที่ให้สิทธิใช้ทางเข้าออก ตามสัดส่วนการใช้งานโดยคำนวณจากสัดส่วนพื้นที่ของที่ดินแปลงซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการที่จะพัฒนาขึ้นในอนาคตของผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า และที่ดินที่เช่า
ข้อตกลงกระทำการและหน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะให้กองทรัสต์ครอบครองและได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยสงบและปกติสุข ปราศจากการแทรกแซงหรือรบกวนจากผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลอื่นใด 3. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบสำเนาใบอนุญาตต่าง ๆ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ที่กองทรัสต์จำเป็นต้องมีเพื่อให้กองทรัสต์เป็นผู้ใช้ และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอย่างสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมาย 4. นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่สาธารณะที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ 5. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการโดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวหรือลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ให้แล้วเสร็จภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ความยินยอมหรือลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จได้ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ให้แล้วเสร็จภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น สำหรับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ เพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์โดยตรง อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใดโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะจัดส่งหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องตามรูปแบบและเนื้อหาที่กองทรัสต์เห็นชอบไปยังผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวเพื่อโอนสิทธิเรียกร้องในค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ เงินอื่นใด ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น (รวมเรียกว่า "ค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่") สำหรับระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ และให้ถือว่าผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการเดิมยังคงเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้ให้บริการกับ

ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น ๆ อยู่ และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องและจัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการรายดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

2) ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ ดังกล่าว ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลงภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาตกลงว่าการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่กับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว (หากมี) ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะเป็นการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างผู้เช่าพื้นที่กับกองทรัสต์โดยตรง โดยที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่กับกองทรัสต์โดยตรง

3) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ที่มิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวหรือที่ไม่ได้ ลงนามให้ความยินยอมในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่นั้น ให้แก่กองทรัสต์โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ได้รับความเสียหายใด ๆ หรือทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์หรือเสื่อมประโยชน์ที่กองทรัสต์พึงจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

6. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบเงินประกันการเช่า และ/หรือ การบริการที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ทุกรายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกฉบับซึ่งได้เข้าทำกับ

ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น [•] บาท ([•] บาทถ้วน) ให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ หากผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันการเช่า และ/หรือการบริการจากผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ภายในวันทำการที่ 5 (ห้า) ของเดือนถัดจากเดือนที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินประกันดังกล่าว

7. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใด ๆ ที่จะก่อหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8. ตลอดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงว่าการดำเนินการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามปกติของกองทรัสต์

9. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นหรืออาจเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ข้อจำกัดตามวรรคหนึ่งไม่บังคับใช้ในกรณีการจำหน่าย จ่าย และโอนทรัพย์สินที่เช่าที่มีความจำเป็นเพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า และ/หรือ เพื่อนำหุ้นของบริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่าเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใต้เงื่อนไขว่า (ก) ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้กองทรัสต์ทราบก่อนการดำเนินการดังกล่าว (ข) ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์ เพื่อยินยอมผูกพันตนและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และ (ค) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ยังคงสามารถใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

	ภายใต้สัญญานี้ 10. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตและดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตที่จำเป็นตามกฎหมายสำหรับการดำเนินการตามสัญญานี้และที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตนั้น อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และจะไม่ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขของใบอนุญาตหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกยกเลิก ระงับ เพิกถอน หรือหมดอายุเนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการต่ออายุเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของใบอนุญาตนั้น หรืออาจทำให้ไม่สามารถใช้ใบอนุญาตดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตนั้นต่อไปได้ หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา 11. ตลอดระยะเวลาการเช่า หากมีกฎหมายกำหนดให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ในการดำเนินกิจการ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการช่วยเหลือกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า 12. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้โดยเร็ว 13. ในกรณีของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก] ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม สำหรับเป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จนถึงวันที่ [31 ธันวาคม 2569 สำหรับที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม ที่ดินโฉนดเลขที่ 4040 และ 4041และจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 สำหรับที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม ที่ดินโฉนดเลขที่ 4042] และกองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมเป็นรายเดือน เดือนละ [•] บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ อันเป็นการดำรงไว้ซึ่งสิทธิในการให้กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติม ตลอดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น และจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้มีการกระทำใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์หรือผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมได้ตามปกติ
การประกันภัย	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์จะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยดังต่อไปนี้ 1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยจัดทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์มีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้ทำสัญญาประกันภัยโดยระบุชื่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า 2) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก 3) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยระบุชื่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้กองทรัสต์

	และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยกองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหากผู้ให้เช่าได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว กองทรัสต์ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าประกันภัยที่ผู้ให้เช่าดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ ผู้รับประโยชน์ร่วม ตามวรรคแรก เป็นประกันภัยที่กองทรัสต์ต้องจัดทำ 3. กองทรัสต์ตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย 4. กองทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ เป็นผู้รับประโยชน์ในสิทธิของประกันภัยแทนกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้ให้กู้ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้ได้ตกลงกัน (หากมี)
คำรับรอง	1. คู่สัญญาตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายของสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าว่าคำรับรองใด ๆ ของผู้ให้เช่า ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญ อันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใด ๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง
การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญา และการให้เช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทรัสต์โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินหรือบุคคลใด ๆ โดยกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า ในการนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ รวมถึงจัดทำเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ รวมถึงนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันได้ 2. ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งการพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าและกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการปฏิเสธการให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าโดยไม่มีเหตุอันสมควร และผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับกองทรัสต์เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่ให้แก่กองทรัสต์จากการโอนสิทธิภายใต้ข้อ 13.2. นี้ คู่สัญญาจะร่วมมือ ประสานงาน และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยไม่ชักช้า โดยที่กองทรัสต์ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ เพิ่มเติมอันเกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์สามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้บุคคลอื่นใดเช่าช่วง และ/หรือ รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและได้รับ

	ความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การหาประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว 2. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ของตนเอง 3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้า จากผู้ให้เช่ามายังกองทรัสต์ 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และ ทรัพย์สินที่จะซื้อ หรือสัญญา และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และ ทรัพย์สินที่จะซื้อ เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปการ และค่าบริการต่าง ๆ เงินประกัน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด เป็นต้น พร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างชำระใด ๆ และ/หรือ ค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดจากการค้างชำระดังกล่าว (หากมี) ซึ่งได้เกิดหรืออาจมีขึ้นก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เสร็จสมบูรณ์หรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ แต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ชำระภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนผู้ให้เช่าไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนเงินใด ๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไป ให้แก่กองทรัสต์จนครบถ้วน ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้และการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่ภาระหนี้สินและค่าใช้จ่ายค้างชำระใด ๆ ดังกล่าวข้างต้น จะเกิดหรืออาจจะมีขึ้นภายหลังการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ และผู้ให้เช่าได้ชำระไปแล้วล่วงหน้า กองทรัสต์ตกลงชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้และการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 5. กองทรัสต์ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า) นับตั้งแต่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์เป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยผู้ให้เช่าจะนำส่งแบบประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใบเสร็จรับเงิน และ/หรือ เอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวข้างต้นตามวรรคก่อนแทนกองทรัสต์ไปก่อน กองทรัสต์ตกลงชำระคืนเงินใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ชำระไป ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน กองทรัสต์ตกลงชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาตั้งแต่การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับรอบปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ซึ่งผู้ให้เช่าได้ชำระไปแล้วล่วงหน้า ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
การซื้อขายไฟฟ้าจากแผงพลังงานแสงอาทิตย์	กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) ในการซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของผู้ให้เช่า ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่า (“ระบบผลิตไฟฟ้า”) เพื่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจำหน่ายไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตไฟฟ้าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ตามปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่ใช้จริงตามที่ปรากฏในเครื่องวัดกระแสไฟฟ้า และจะต้องไม่เกินพลังงานไฟฟ้าส่วนที่เหลือจากการใช้ไฟฟ้าของผู้ให้เช่าเองซึ่งสามารถจัดสรรให้แก่กองทรัสต์ได้ในแต่ละช่วงเวลา โดยมีอัตราค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (อัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่าในขณะดังกล่าวหักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ [5] ([ห้า]) ของแต่ละเดือน (ในกรณีที่มีการใช้พลังงานไฟฟ้าดังกล่าว) และเงื่อนไขอื่น ๆ ให้เป็นไปตามที่กองทรัสต์และผู้ให้เช่าจะตกลงร่วมกันเป็นคราว ๆ ไป

	อนึ่ง คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า การผลิตไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบและปริมาณพลังงานไฟฟ้าที่สามารถผลิตได้ในแต่ละช่วงเวลา โดยหากสภาพอากาศเปลี่ยนแปลง หรือระบบผลิตไฟฟ้าขัดข้อง หรือเกิดเหตุอื่นใดอันอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ให้เช่าที่ทำให้ไม่สามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าได้หรือทำให้ไม่มีพลังงานไฟฟ้าส่วนที่เหลือจากการใช้ไฟฟ้าของผู้ให้เช่าเองเพื่อนำมาจัดสรรให้แก่กองทรัสต์ จะไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซื้อขายไฟฟ้าของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด
การใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์	1. ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองว่าผู้ให้เช่าได้ดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ “CP TOWER” (“เครื่องหมายบริการ”) ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ ภายใต้พระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตามคำขอเลขที่ 250160849 ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2568 และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ 2. ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ ที่มีอยู่ก่อนหรือในวันที่กองทรัสต์ดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า และให้หมายความรวมถึงเครื่องหมายบริการในขณะที่ยังไม่ได้รับการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ด้วย (รวมเรียกว่า “ตราสัญลักษณ์”) เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามข้อนี้ ทรัพย์สินที่เช่าในข้อนี้ ไม่รวมถึงโครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น [ในกรณีของอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น] 3. คู่สัญญาตกลงจะไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์จากกองทรัสต์ โดยให้ถือว่าค่าเช่าและราคาซื้อขายที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 7. (ค่าตอบแทนและการชำระค่าตอบแทน) ได้รวมค่าตอบแทนการใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์ตามข้อ 17.2. สำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว
กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

1.10.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่

คู่สัญญา	1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (“ผู้อนุญาต” หรือ “CPLAND”) 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสตี”) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (“ผู้รับอนุญาต” หรือ “กองทรัสต์”) อีกฝ่ายหนึ่ง โดยที่ ก) ผู้อนุญาตอยู่ในระหว่างการขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ “CP TOWER” (“เครื่องหมายบริการ”) ตามคำขอจดทะเบียนเลขที่ 250160849 ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ ภายใต้พระราชบัญญัติ

	เครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้า”) ข) เมื่อเครื่องหมายบริการได้จดทะเบียนตาม พ.ร.บ. เครื่องหมายการค้าแล้ว ผู้รับอนุญาตประสงค์ที่จะได้รับอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ จากผู้อนุญาตเฉพาะเพื่อการจัดหาประโยชน์จากโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ค) ผู้รับอนุญาตประสงค์ที่จะได้รับอนุญาตให้ใช้ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพใดๆ ที่มีอยู่ก่อนหรือในวันที่ผู้รับอนุญาตเข้าลงทุนในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) ตามสัญญาเข้าลงทุน ซึ่งตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รูปภาพ ดังกล่าวใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ (เรียกว่า “ตราสัญลักษณ์”) จากผู้อนุญาตเฉพาะเพื่อการจัดหาประโยชน์จากโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้
การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์	ผู้อนุญาตตกลงยินยอมให้ผู้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับอนุญาตกำหนดใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์จากโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ รวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา
ระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์	1. ระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ เริ่มตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ครบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเข้าลงทุนหรือวันที่การเช่าตามสัญญาเข้าลงทุนสิ้นสุดลง หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน (“ระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ”) 2. ระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้ตราสัญลักษณ์ เท่ากับระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ
ข้อกำหนดและเงื่อนไขการอนุญาต	1. ตลอดระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ผู้อนุญาตตกลงอนุญาตให้ผู้รับอนุญาตใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์แบบไม่มีสิทธิเด็ดขาด (Non-Exclusive Right) และผู้รับอนุญาตตกลงใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์เฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์จากโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ รวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2. หากมีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ คู่สัญญาตกลงใช้ความพยายามอย่างถึงที่สุดเพื่อร่วมกันเจรจาและกระทำการโดยสุจริตเพื่อให้ผู้รับอนุญาตสามารถใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการจัดหาประโยชน์จากโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ รวมถึงการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้รับอนุญาตในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ต่อไป ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ของผู้รับอนุญาต 3. ตลอดระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ผู้อนุญาตตกลงที่จะไม่ดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอน เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ สิทธิที่เกี่ยวข้องในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้ (1) กรณีผู้อนุญาตจำหน่าย จ่าย โอนเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ สิทธิที่เกี่ยวข้องในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ให้แก่กองทรัสต์ (หากกองทรัสต์ตกลงยอมรับซื้อเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ดังกล่าว) (2) กรณีผู้อนุญาตจำหน่าย จ่าย โอนเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ สิทธิที่เกี่ยวข้องในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ให้แก่บุคคลอื่น (“ผู้รับโอน”) ผู้อนุญาตจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อผู้อนุญาตสามารถดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงกับกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

	(ก) ผู้รับโอนตกลงจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้อนุญาตตามสัญญาฉบับนี้เพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวต่อกองทรัสต์ทุกประการ และให้เงื่อนไขและข้อกำหนดสำหรับการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ยังคงเป็นไปตามเดิมทุกประการ รวมถึงผู้รับโอนตกลงที่จะดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้จากผู้อนุญาตไปยังผู้รับโอนและสิทธิในการได้ใช้เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ของกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (ข) สัญญาฉบับนี้ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุการจำหน่าย จ่าย โอนเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ และ/หรือ สิทธิที่เกี่ยวข้องในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ หรือการรับมรดกสิทธิในเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์
ข้อตกลงกระทำการของผู้อนุญาตและผู้รับอนุญาต	1. ผู้อนุญาตและผู้รับอนุญาตตกลงนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้อนุญาตได้รับการจดทะเบียนหรือต่ออายุ เครื่องหมายบริการ (แล้วแต่กรณี) จากกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ และได้รับมาซึ่งหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ พร้อมทั้งดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อให้การอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการตามสัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตลอดระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ 2. เมื่อผู้อนุญาตได้รับการจดทะเบียนหรือต่ออายุเครื่องหมายบริการ (แล้วแต่กรณี) จากกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้อนุญาตตกลงว่าตลอดระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ผู้อนุญาตจะดำรงไว้ซึ่งหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ รวมถึงจะปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการนั้นอย่างเคร่งครัด 3. เมื่อผู้อนุญาตได้รับการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการจากกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้อนุญาตตกลงว่าตลอดระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ผู้อนุญาตจะดำเนินการต่ออายุหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการทุกครั้งเมื่อถึงกำหนดการต่ออายุของหนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด 4. ผู้รับอนุญาตตกลงว่าจะไม่ใช้เครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ดังกล่าวสำหรับโครงการอื่นใด หรือเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกเหนือจากที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ อีกทั้ง ผู้รับอนุญาตตกลงจะไม่ใช้เครื่องหมายบริการในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อนุญาต หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบต่อภาพลักษณ์ ชื่อเสียง หรือความน่าเชื่อถือของเครื่องหมายบริการดังกล่าว 5. หากผู้รับอนุญาตทราบถึงการละเมิดต่อเครื่องหมายบริการ และ/หรือ ตราสัญลักษณ์ ผู้รับอนุญาตจะรายงานให้ผู้อนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า และจะให้ความร่วมมือที่จำเป็นกับผู้อนุญาตในการยับยั้งและปราบปรามการละเมิดดังกล่าว 6. ผู้อนุญาตสามารถตรวจสอบการใช้เครื่องหมายบริการของผู้รับอนุญาตได้ภายในวันทำการและเวลาทำการของผู้รับอนุญาต โดยผู้อนุญาตต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับอนุญาตทราบล่วงหน้าในระยะเวลาอันสมควร
คำรับรองของผู้อนุญาต	1. ผู้อนุญาตเป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย 2. ผู้อนุญาตมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท 3. การที่ผู้อนุญาตเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ปฏิบัติตามความเงื่อนไข ข้อตกลง หรือผูกพันใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการอนุญาตให้ผู้รับอนุญาตใช้ประโยชน์ในเครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์ภายใต้สัญญาฉบับ

	นี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนเงื่อนไข ข้อกำหนด ข้อตกลง สัญญา หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้อนุญาตได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง 4. ผู้อนุญาตเป็นเจ้าของเครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์โดยชอบด้วยกฎหมาย และ เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์มิได้ละเมิดสิทธิหรือทรัพย์ทางปัญญาของบุคคลใด
คำรับรองของผู้รับอนุญาต	1. ผู้รับอนุญาตเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 2. ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของผู้รับอนุญาตมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. การที่ทรัสตีเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
การชดใช้ความรับผิด	1. ในกรณีที่มีมีข้อพิพาทหรือความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นแก่ผู้รับอนุญาต หรือผู้รับอนุญาตต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนผู้อนุญาต อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการที่ผู้อนุญาตปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองของผู้อนุญาต ผู้อนุญาตตกลงยินยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้รับอนุญาตจนครบถ้วน 2. ในกรณีที่มีมีข้อพิพาท หรือความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นแก่ผู้อนุญาต หรือผู้อนุญาตต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนผู้รับอนุญาต อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการที่ผู้รับอนุญาตปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองของผู้รับอนุญาต ผู้รับอนุญาตตกลงยินยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายและทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้อนุญาตจนครบถ้วน
เหตุผิดนัดผิดสัญญา และสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือผิดคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน เว้นแต่เป็นกรณีเหตุสุดวิสัย หรือ 2. ในกรณีที่ผู้อนุญาตไม่ทำการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามที่ระบุในข้อ 1. ข้างต้น ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนดำเนินการใด ๆ เพื่อเลิกกิจการ การชำระบัญชี ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งคู่สัญญาอีกฝ่ายเห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของคู่สัญญาในการชำระหนี้หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 2. กรณีที่การจดทะเบียนการเช่าภายใต้สัญญาเข้าลงทุนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเข้าลงทุนให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 3. เมื่อ (1) สัญญาเช่าสำหรับอาคารพาณิชย์ และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และ/หรือ (2) สัญญาเช่าสำหรับ

	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 และ/หรือ (3) สัญญาเช่าสำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ/หรือ (4) สัญญาเช่าสำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ สิ้นสุดลง ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที ทั้งนี้ ในการพิจารณาการสิ้นสุดของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาการสิ้นสุดของสัญญาดังกล่าวข้างต้นแยกเป็นรายโครงการไป และคู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาสิ้นสุดลงเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ที่สัญญาสำหรับโครงการดังกล่าวสิ้นสุดลงหรือไม่ 4. เมื่อผู้อนุญาตสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการสิ้นสุดของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้พิจารณาการสิ้นสุดการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแยกเป็นรายโครงการไป และคู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ที่การเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับโครงการดังกล่าวสิ้นสุดลง หรือไม่ 5. เมื่อมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 6. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันมีผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที
การดำเนินการเมื่อระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสิ้นสุดลง	เมื่อระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสิ้นสุดลงตามระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการและตราสัญลักษณ์ หรือสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามเหตุผิดนัดผิดสัญญา และสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด หรือการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนเพิกถอนการจดทะเบียนสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการที่ได้มีการจดทะเบียน ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยเร็ว (ในกรณีที่จำเป็นต้องดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว) โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ระยะเวลาการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการสิ้นสุดลง หรือวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามแต่ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าว ให้คู่สัญญามีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยมิให้ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างสูงที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ความสมบูรณ์ของสัญญา	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือผิดต่อหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อตกลง สัญญา ตราสาร แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน
การใช้สิทธิ	เว้นแต่ได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือใช้สิทธิล่าช้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือเพียงบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา
การแก้ไขเพิ่มเติม	การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและ

	เงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ (หากมี) หรือข้อกฎหมายดังกล่าวโดยเร็ว
กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

1.10.3.สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“กองทรัสต์”) และ 2. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จแล้ว เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”) 1) กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ และ 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับระยะเวลาที่เหลือสำหรับรอบปีบัญชี 2569 และแผนการดำเนินงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี 2570 พร้อมกับแผนการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation) ของโครงการสำหรับรอบปีบัญชี 2570 ถึงปี 2574 ที่กองทรัสต์เห็นชอบแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้น ภายในวันนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น เว้นแต่การที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง 2. กองทรัสต์ประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในโครงการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในโครงการ ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหาร”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาอาจตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และคู่มือระบบการทำงาน หากมีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป ให้เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงอัตราค่าตอบแทนในการบริหารและการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาจะตกลงในเรื่องการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอย่างน้อย 3 (สาม) เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่คู่สัญญามีความประสงค์จะตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปเป็นอย่างอื่น คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาและตกลงเงื่อนไขและหลักเกณฑ์นั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอย่างน้อย 6

	(หก) เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการจ้างบริหารหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารที่ต่อออกไปจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเข้าลงทุน
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. หน้าที่ทั่วไป 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการโครงการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 2 หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงาน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน จำเป็น หรือเร่งด่วน ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้โดยตรง ซึ่งส่งผลต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้ทันที และต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในภายหลังโดยเร็ว 2) ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลภายนอกหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่มีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ว่ากรณีใด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้ผู้ได้รับมอบหมายมีการลงนามในสัญญาซึ่งมีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ไม่น้อยไปกว่าข้อกำหนดในสัญญานี้ และจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้นให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในขอบเขตที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญานี้ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบในการกระทำใด ๆ ของผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวที่เป็นการฝ่าฝืนสัญญาฉบับนี้ 2. หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม นอกเหนือจากหน้าที่ทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภ และตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร 3. หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงาน และดูแล จัดการ บริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยก่อนหรือ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างการบริหารโครงการและรายชื่อบุคลากรระดับผู้บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณารับทราบ และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้พิจารณารับทราบ

4. หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปี และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปี พร้อมงบประมาณประจำปีของโครงการดังกล่าว ต่อกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี

2) กองทรัสต์จะแจ้งผลการพิจารณาแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอตามข้อ 4.4 (1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ในการพิจารณาแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว กองทรัสต์จะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม ทั้งนี้ การพิจารณาตัดสินใจของกองทรัสต์ถือเป็นที่ยุติในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว

3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของโครงการ ประกอบกับสภาวะธุรกิจของตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้กองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด และกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลายลักษณ์อักษร และกองทรัสต์มีงบประมาณของแต่ละโครงการที่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น

4) กองทรัสต์อาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะทางเศรษฐกิจ การเงิน สังคม การเมืองของประเทศไทย รวมถึงเหตุสุดวิสัย ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์อื่นใดได้

5) ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายรวมที่เกิดหรืออาจจะเกิดขึ้นในรอบปีบัญชีของโครงการใดสูงกว่าร้อยละ 10 (สิบ) จากที่ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมของโครงการนั้นตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี และรายได้ขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากการโครงการนั้นเพิ่มขึ้นไม่เกินกว่า ร้อยละ 10 (สิบ) จากที่ประมาณการรายได้ขั้นต้นของโครงการนั้นตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีแล้ว หรือในกรณีอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปี และเสนอต่อกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีฉบับที่มีการแก้ไขดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่กองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับแผนการดำเนินงานประจำปีฉบับที่มีการแก้ไขดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยในการพิจารณาแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว กองทรัสต์จะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม ทั้งนี้ การพิจารณาตัดสินใจของกองทรัสต์ถือเป็นที่ยุติในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามข้อนี้ ให้พิจารณาโครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 รวมเป็นโครงการเดียวกัน

5. หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อย (ตามคำนิยามที่จะระบุต่อไป) ต่าง ๆ ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 (สิบ) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และ

	พร้อมให้กองทรัสต์และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด 6. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสตี การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ ในนามกองทรัสต์ ที่เข้าข่ายเป็นการทำรายการธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และคู่มือระบบการทำงาน ในเรื่องการทำรายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และคู่มือระบบการทำงาน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ในข้อนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 7. หน้าที่ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงให้เป็นไปตามข้อตกลงและ/หรือ การได้รับมอบหมายใด ๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าว
หน้าที่ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์ตกลงชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของสัญญาฉบับนี้ 2. กองทรัสต์จะอำนวยความสะดวกซึ่งสถานที่ทำงานรวมถึงอุปกรณ์และเครื่องมือที่จำเป็นให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่โครงการ เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญานี้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้พื้นที่ดังกล่าว
ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนในการบริหารและจัดการโครงการให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า อัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน “รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคในโครงการ รายเดือน “ระบบสาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา 3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ของเดือนก่อนหน้านั้น “มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน คูณกับสัดส่วนของมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการตามสัญญาฉบับนี้เทียบกับมูลค่าประเมินทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ตามที่ปรากฏในรายงานงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฉบับล่าสุด

	4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) อัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน “กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคตามข้อ 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3. และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 5. ค่านายหน้า จากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า ค่านายหน้า คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ (1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว (2) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราในข้อ 1. – ข้อ 6. ข้างต้น จะชำระเป็นรายเดือน โดยอัตราค่าตอบแทนดังกล่าว ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่ายด้วย
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนและส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบ และผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือนเปรียบเทียบกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่วางไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และเป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ 2. ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 1 (หนึ่ง) ปีนับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) โดยการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการบริหารและจัดการรวมทุกโครงการในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของประมาณการผลกำไรสุทธิประจำปี ตามแผนการดำเนินงานประจำปี (“เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน”) 3. กองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตามรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปี และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้กองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ รอบปีบัญชี โดยจะพิจารณาภายใน 60

	(หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ (2) ในกรณีที่ผลกำไรสุทธิในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น (3) ในกรณีที่ผลกำไรสุทธิในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน กองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในรอบปีบัญชีถัดไป โดยจะพิจารณาผลกำไรสุทธิเฉพาะในรอบปีบัญชีถัดไปนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”) 4. หากปรากฏว่าผลกำไรสุทธิในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน กองทรัสต์ตกลงจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขอย่างเร่งด่วน หรือมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถพิสูจน์ได้จนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ ว่าผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานเกิดจากสภาวะทางเศรษฐกิจซบเซา ไม่ใช่ความบกพร่องของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ กองทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันตามที่กล่าวข้างต้น และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันดังกล่าว 5. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย ซึ่งรวมถึงภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรง และส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลกำไรสุทธิของโครงการ และ (ก) เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทรัสต์ทราบ หรือ (ข) ผลกำไรสุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่น หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานลดลงเกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) เมื่อเทียบกับผลกำไรสุทธิในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาตามข้อ (ก) หรือทราบเหตุตามข้อ (ข) ดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) พร้อมจัดส่งเอกสารและหลักฐานที่แสดงถึงข้อบ่งชี้ถึงเหตุการณ์ตาม (ก) หรือข้อ (ข) แก่กองทรัสต์ และคู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการดังนี้ (1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้น ๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ (2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญานี้ต่อไป 6. กองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลผลกำไรสุทธิ หรือข้อมูลประมาณการผลกำไรสุทธิตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี หรือข้อมูลผลกำไรสุทธิโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 8.2. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำ	1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ

การของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไว้ในข้อ 4. (หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว 2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรระดับผู้บริหารในการจัดการ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรระดับผู้บริหารรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรระดับผู้บริหารรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดหน้าที่ หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงาน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน สัญญาเข้าลงทุน สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาที่กองทรัสต์เข้าทำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป 4. ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานในการบริหารและจัดการโครงการให้เป็นไปตามที่กองทรัสต์กำหนด หรือคู่สัญญาจะได้ทำขึ้นในภายหลัง และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงเป็นครั้งคราว โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการโครงการให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงานตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และระบบงานและระบบควบคุมภายในสำหรับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีระบบการเก็บรักษาข้อมูลความลับทางการค้าของกองทรัสต์ที่มีความปลอดภัยที่กองทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือล่วงรู้และใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นใด รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มีมาตรการ การปฏิบัติตาม และการปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่กองทรัสต์ทราบ 7. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ละเว้นจากการกระทำใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์กับผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำเนินการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการแข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ 8. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเนื่องจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือได้รับความ

	ยินยอมจากกองทรัสต์
ข้อตกลงไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการ รวมถึงจะไม่ให้บริษัทย่อยดำเนินการในลักษณะดังกล่าว ภายในพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของโครงการ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ รายละเอียดของพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ของสัญญา
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1. ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ และรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในโครงการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่น (ถ้ามี) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือของบุคคลอื่นใด 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ เช่น ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุ พื้นที่เช่าที่ว่าง เป็นต้น ตามที่กองทรัสต์กำหนด และรายงานข้อมูลดังกล่าวต่อกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าดำเนินการสุ่มตรวจการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เข้าดำเนินการตรวจสอบโครงการ
กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

1.10.4.**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ**

ในวันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT และซี.พี.แลนด์ จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขในการรับประกันรายได้ โดยเงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกัน

คู่สัญญา	1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) 2. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPLAND”)
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เมื่อกองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น ทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้น ภายใน [●] วันนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น เว้นแต่การที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็น

	ผลสำเร็จเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์	1. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 2. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 3. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 4. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ 5. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่
การซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	1. ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ หากกองทรัสต์ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินในโครงการซึ่งเป็นความชำรุดบกพร่องที่อยู่ภายใต้รายการปรับปรุงอาคารตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายของสัญญากองทรัสต์มีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ CPLAND ทราบเพื่อดำเนินการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องดังกล่าว และ CPLAND มีหน้าที่ต้องดำเนินการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ เว้นแต่โดยสภาพของความชำรุดบกพร่องนั้นไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ให้ CPLAND ดำเนินการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน ตามความเหมาะสมของสภาพความชำรุดบกพร่อง 2. CPLAND ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมตามเป็นเงินรวมจำนวนไม่เกิน 5,000,000 (ห้าล้าน) บาท ทั้งนี้ CPLAND ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ เกินกว่าวงเงินดังกล่าว
การสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาที่รับประกัน”) กองทรัสต์ และ CPLAND ตกลงให้มีการตรวจสอบยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ (Total Rental and Service Income) (โดยไม่รวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจาก CPLAND จากการสนับสนุนของ CPLAND ตามสัญญานี้ (ถ้ามี)) (“รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ”) ของโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้แก่ วันที่ 31 ธันวาคม 2569, 31 ธันวาคม 2570, 31 ธันวาคม 2571 และ วันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (แต่ละรอบเรียกว่า “รอบการตรวจสอบ”) คู่สัญญาตกลงให้ตรวจสอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ รอบการตรวจสอบแต่ละรอบ โดยเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่คาดการณ์ไว้ที่จำนวน 91,000,000 (เก้าสิบเอ็ดล้าน) บาท ต่อปี (“รายได้ที่คาดการณ์”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบ อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่รอบการตรวจสอบไม่เต็มปี ให้คำนวณรายได้ที่คาดการณ์ ตามสัดส่วนระยะเวลาโดยให้คำนวณเป็นรายวันตามจำนวนวันที่จริง และกำหนดให้หนึ่งปีมี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน ดังนี้ (ก) รอบที่ 1: วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ ถึง 31 ธันวาคม 2569 เท่ากับ [(91,000,000 (เก้าสิบเอ็ดล้าน) × จำนวนวันในรอบปีปัญชีนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ) ÷ 365] บาท (ข) รอบที่ 2: 1 มกราคม 2572 ถึง วันสุดท้ายของปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ เท่ากับ [(91,000,000 (เก้าสิบเอ็ดล้าน) × จำนวนวันในรอบปีปัญชีจนถึงวันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ) ÷ 365] บาท 2. หากกองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในรอบการตรวจสอบใด แล้วพบว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบการตรวจสอบนั้นต่ำกว่ารายได้ที่คาดการณ์ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ ภายในระยะเวลาไม่เกิน [45 (สี่สิบห้า)] วันนับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบ CPLAND ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์รายการเดียวหรือหลายรายการตามที่ตกลงร่วมกับกองทรัสต์ (“สัญญาเช่าพื้นที่”) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบนั้น ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการต่อเดือนที่กองทรัสต์จะได้รับ และเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ สำหรับเดือนแรกของระยะเวลาการเช่า และ/หรือ ระยะเวลาการบริการนั้น ให้มีการชำระภายในวันที่มีการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว (ข) CPLAND มีสิทธินำพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ที่ CPLAND เช่าตามข้อนี้ ออกให้เช่าช่วงไม่ว่า

	ทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ (ค) ยอดรวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่นั้น ไม่ว่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับจะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินเท่ากับส่วนขาดของรายได้ที่คาดการณ์ กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของรอบการตรวจสอบนั้น (“ยอดส่วนต่าง”) (ง) การคำนวณยอดส่วนต่างให้แสดงผลทศนิยมเป็น 2 (สอง) ตำแหน่ง และให้ปัดเศษขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเงื่อนไขของข้อสัญญาเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาของกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน การให้เช่าช่วงพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ของ CPLAND ตามข้อ (2) (ก) ไม่ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ CPLAND ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ของ CPLAND กับกองทรัสต์ตามข้อนี้ 3. ในกรณีที่ CPLAND เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ (2) CPLAND ตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ วางเงินประกันเช่า และ/หรือ ชำระค่าเช่าล่วงหน้า (อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน เรียกว่า “หลักประกัน”) และส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ในวันที่เริ่มระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่หรือวันอื่นใดภายหลังจากวันดังกล่าวตามที่กองทรัสต์กำหนด โดยวงเงินของหลักประกันดังกล่าวจะต้องครอบคลุมจำนวนค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว
การดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์	1. ตลอดระยะเวลา [•] ([•]) ปี นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) CPLAND ตกลงดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในความครอบครองของ CPLAND และ/หรือ บริษัทย่อยของ CPLAND ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ 2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในข้อข้างต้น CPLAND ตกลง และ/หรือ CPLAND จะดำเนินการให้บริษัทย่อยของ CPLAND จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไปจำนำหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ จนทำให้การถือครองหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1. เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
คำรับรอง	1. คำรับรองของกองทรัสต์ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ และวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ CPLAND รับรองแก่กองทรัสต์ว่า (ก) กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ข) ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ค) การที่ทรัสตีซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสตีได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น 2. คำรับรองของ CPLAND (ก) CPLAND เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย (ข) CPLAND มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท

	(ค) การที่ CPLAND เข้าทำสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ ปฏิบัติตามความเงื่อนไข ข้อตกลง หรือผูกพันใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนเงื่อนไข ข้อกำหนด ข้อตกลง สัญญา หรือคำรับรองใด ๆ ที่CPLAND ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น รวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย 2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

1.11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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) การเข้าทำรายการให้เช่าและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในตารางรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าโดยทั่วไป

จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว

1.12. ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

- *ไม่มี* -

2. **ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์**

   - *โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 1* -

3. **ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

   - *โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 2* -

4. **ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด**

   - *โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 3* -

5. **ข้อมูลโดยสรุปของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**

   - *โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 4 –*

6. **ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)**

   - *โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 5* -

7. ความสมเหตุสมผลของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและรายการเกี่ยวโยงกัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

7.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อมุ่งสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ซึ่งในปัจจุบัน กองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักจำนวน 3 โครงการซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งหมด ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้นจากการทยอยเข้าสู่ตลาดของอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ CBD และ New CBD ส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้ในพื้นที่กรุงเทพมหานครเพียงแห่งเดียว (Geographic Concentration Risk) โดยมองหาโอกาสการลงทุนในจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจภูมิภาค (Regional Economic Hub) ที่มีศักยภาพการเติบโตในระยะยาว และมีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานที่มีลักษณะแตกต่างจากกรุงเทพมหานคร อาทิ จังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดสงขลา เป็นต้น บริษัทฯ เห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าไม่เกิน 900.00 ล้านบาท มีความเหมาะสม โดยพิจารณาจาก (1) ศักยภาพของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (2) การเพิ่มความหลากหลายของที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของกองทรัสต์ และ (3) การกำหนดมูลค่าลงทุนโดยอ้างอิงข้อมูลราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย

นอกจากนี้ ภายหลังการเข้าทำรายการ กองทรัสต์มีแผนแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่องทันทีภายหลังการเข้าทำรายการเนื่องจาก CPLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการอยู่ก่อนแล้ว (1. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) 2. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ3. อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)) ดังนั้น CPLAND น่าจะช่วยให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามเป้าหมายที่วางไว้ได้เนื่องจาก CPLAND ถือเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ และมีความชำนาญในการพัฒนา และบริหารโครงการต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีก รวมทั้งยังเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งทำให้ CPLAND มีความคุ้ยเคยกับทรัพย์สิน เป็นอย่างดี ทั้งนี้การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามคู่มือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ (“สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ซึ่งประกอบด้วย 1) บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด 3) บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด และ 4) บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนออกให้เช่าและ

ให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดไว้ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 และ/หรือ โครงการ CPT PLK

7.2. แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

สำหรับการบริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน โดยกองทรัสต์จะหักชำระค่าตอบแทนดังกล่าวจากรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

7.3. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.3.1. ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.3.1.1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันที

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ที่มีลักษณะสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบรายได้หลักของกองทรัสต์ CPTREIT โดยภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์จะเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่เดิม ส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้จากผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่องทันที โดยไม่ต้องมีระยะเวลาในการพัฒนาโครงการหรือทำการตลาดเพื่อปล่อยเช่าใหม่ โดยรายละเอียดผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอดีตสามารถสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน 2569
โครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1				
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.0	32.0	30.4	15.5
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	19.3	22.5	21.3	11.5
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	79.0	74.3	71.4	74.2
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	272.2	267.1	271.7	269.9
โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3				

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 6 เดือน 2569
รวมรายได้ (ล้านบาท)	68.1	48.2	55.2	27.1
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	42.4	32.1	38.4	19.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	78.1	60.6	71.7	70.3
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	450.9	378.7	410.6	406.1
โครงการ CPT PLK				
รวมรายได้ (ล้านบาท)	32.1	36.6	35.0	17.4
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	21.4	26.0	24.7	12.4
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	69.6	75.9	76.1	75.6
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	379.9	339.2	362.1	364.3
โครงการ CPT HDY				
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.1	34.6	30.9	16.8
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	25.3	32.4	23.7	13.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	80.8	79.4	70.4	79.9
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	337.8	339.2	341.2	335.2
รวมรายได้ (ล้านบาท)	**168.3**	**151.4**	**151.5**	**76.8**
รวมกำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	**108.4**	**113.0**	**108.1**	**56.3**
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	**64.4**	**74.6**	**71.4**	**73.3**

ที่มา : CPTREIT

จากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงปี 2566 - 2568 แสดงให้เห็นว่าโครงการทั้งหมดมีการสร้างรายได้และกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายได้รวมจากทุกโครงการอยู่ในระดับประมาณ 151.5 – 168.3 ล้านบาทต่อปี และมีกำไรจากการดำเนินงานรวมอยู่ในระดับประมาณ 108.1 – 113.0 ล้านบาทต่อปีตลอดช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา แม้บางโครงการจะมีความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ในบางปี แต่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยโดยรวมของโครงการทั้งหมดยังคงอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 60 – 80 ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ในช่วงประมาณ 267 – 451 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสมกับตลาดสำนักงานในภูมิภาค ดังนั้น เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนและรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเดิม กองทรัสต์จะสามารถรับรู้รายได้และกระแสเงินสดจากทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันที โดยไม่ต้องมีระยะเวลาการพัฒนาโครงการหรือปรับปรุงทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ยังเป็นการช่วยเพิ่มโอกาสที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวอีกด้วย หากทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้น หรือมีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอนาคต

7.3.1.2. ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรในช่วงปีแรกของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจัดเตรียมโดย KTB พบว่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกก่อนการลงทุนจากที่ประมาณ 0.7314 บาทต่อหน่วย (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ใน

ปัจจุบันของทรัสต์จำนวน 3 โครงการ) จะมีโอกาสปรับสูงขึ้นเป็นประมาณ 0.7523 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ทรัพย์สินหลักที่ CPTREIT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลัก ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,266	1,427
รายได้อื่น	7	6
รวมรายได้	**1,273**	**1,434**
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	376	427
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94	105
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	43	45
ต้นทุนทางการเงิน	0	35
รวมค่าใช้จ่าย	**512**	**611**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**760**	**822**
ปรับปรุง: การคืนเงินกู้	0	40
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุน	760	782
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	93	93
จำนวนหน่อยลงทุน (ล้านหน่วย)	967	967
ประมาณจำนวนเงินผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	**0.7314**	**0.7523**

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนดังกล่าวข้างต้น เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยพิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจาก KTB เท่านั้น ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ไม่พบเหตุอันควรเชื่อว่าข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าวไม่มีความสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำประมาณการ

อย่างไรก็ดี ประมาณการดังกล่าวเป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเหตุการณ์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินเงื่อนไขการจัดหาเงินทุน ตลอดจนปัจจัยอื่นที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้น ผลการดำเนินงานและประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการดังกล่าวอย่างได้ ทั้งนี้ การสอบทานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มิได้เป็นการรับรองหรือรับประกันว่าผลการดำเนินงานหรือประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการดังกล่าว

7.3.1.3. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

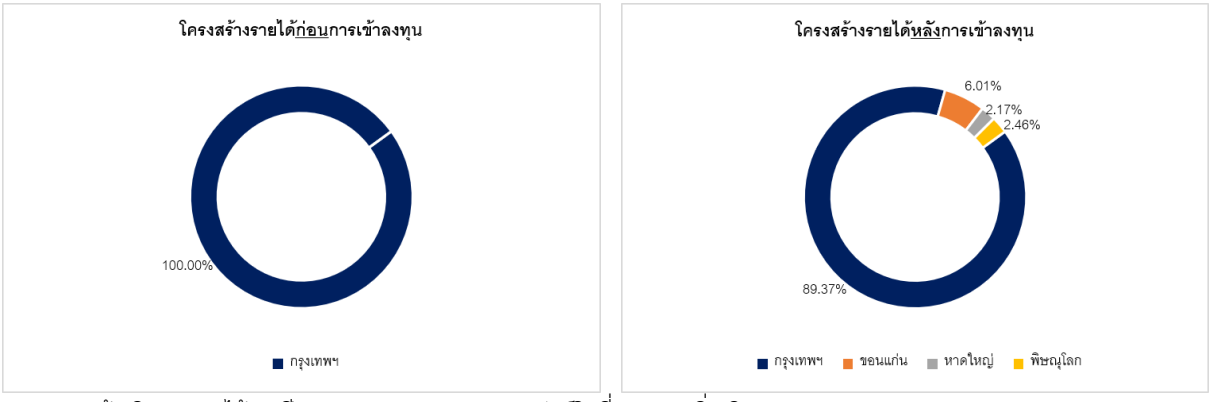
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นหลัก ลักษณะของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ที่มีรายได้ประจำจากผู้เช่า ซึ่งอยู่ภายใต้กรอบประเภททรัพย์สินที่

กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น การลงทุนดังกล่าวจึงมิได้เป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือทิศทางการลงทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการขยายการลงทุนภายใต้กรอบการลงทุนเดิมของกองทรัสต์

7.3.1.4. เป็นการลงทุนที่สามารถการกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สินไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค

ปัจจุบัน กองทรัสต์ CPTREIT มีทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร ถึงแม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ แต่การกระจุกตัวของทรัพย์สินในจังหวัดเดียวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงจากปัจจัยเฉพาะพื้นที่ (Location-Specific Risk) อาทิ ภาวะอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาเดียวกัน การแข่งขันด้านอัตราค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้พื้นที่สำนักงาน (เช่น Hybrid Working) ได้

ภาพแสดงรายได้จากกทม และ 3 จังหวัด



หมายเหตุ: อ้างอิงจากรายได้รวมปี 2568 ของ CPTREIT และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดสงขลา (อำเภอหาดใหญ่) จึงมีนัยสำคัญในเชิงการกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สิน (Geographic Diversification) โดยช่วยลดการพึ่งพารายได้จากตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพียงแห่งเดียว และเพิ่มความสมดุลสำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ในเชิงภูมิศาสตร์ นอกจากนี้ จังหวัดดังกล่าวยังถือเป็นจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค (Regional Economic Hub) ที่มีบทบาทสำคัญในด้านการค้า การศึกษา การแพทย์ การคมนาคม และการให้บริการภาครัฐ ดังนั้น การขยายการลงทุนไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจภูมิภาคดังกล่าว อาจช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครเพียงจังหวัดเดียว เพิ่มความยืดหยุ่นของโครงสร้างรายได้ และสนับสนุนการเติบโตของกองทรัสต์ CPTREIT ภายใต้กรอบนโยบายการลงทุนเดิม โดยไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

7.3.1.5. ช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT จะมีขนาดสินทรัพย์และฐานรายได้เพิ่มขึ้น โดยมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นจากประมาณ 9,421.46 ล้านบาท เป็นประมาณ 10,321.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 9.55 เมื่ออ้างอิงจากงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ในส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากประมาณ 1,266 ล้านบาท เป็นประมาณ 1,427 ล้านบาท หรือ

เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12.24 โดยคำนวณจากประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในในช่วงปีแรกของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่จัดเตรียมโดย KTB

การเพิ่มขึ้นของขนาดสินทรัพย์และรายได้ดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์มีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเดิม และมีศักยภาพในการกระจายความเสี่ยงเชิงโครงสร้างของรายได้ได้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์ที่มีขนาดสินทรัพย์และรายได้ในระดับที่สูงขึ้น มักได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนสถาบันมากขึ้น ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้จึงอาจมีส่วนสนับสนุนภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ และความมั่นคงของรายได้ ซึ่งอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลเชิงบวกต่อความน่าสนใจในการลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ในระยะยาว ทั้งนี้ ผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางเศรษฐกิจ สภาวะตลาดทุน และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลานั้นด้วย

7.3.1.6. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันจำกัดและมีอัตราค่าเช่าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในพื้นที่

จากการสำรวจข้อมูลตลาดอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง พบว่าอาคารสำนักงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งในด้านขนาดอาคาร คุณภาพกายภาพ และสิ่งอำนวยความสะดวก มีจำนวนค่อนข้างจำกัดและไม่พบโครงการอาคารสำนักงานที่มีลักษณะเดียวกันอยู่ระหว่างการพัฒนา ส่งผลให้ระดับการแข่งขันโดยตรง (Direct Competition) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวอยู่ในระดับที่จำกัด เมื่อเปรียบเทียบกับตลาดอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ จากการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับอาคารสำนักงานอื่นในพื้นที่เดียวกัน พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่ โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างประมาณ 267 – 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อาคารสำนักงานอื่นในพื้นที่เดียวกันมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ระหว่างประมาณ 100 – 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นระดับอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดดังกล่าว สะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินในการดึงดูดและรักษาผู้เช่า รวมถึงคุณภาพของอาคารและทำเลที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม

7.3.1.7. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในจังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดสงขลา (อำเภอหาดใหญ่) ซึ่งเป็นจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค (Regional Economic Hub) ที่มีบทบาทสำคัญในด้านการค้า การลงทุน การศึกษา การแพทย์ และการให้บริการของภาคเอกชนและภาครัฐในพื้นที่ โดยรายละเอียดเชิงทำเลของแต่ละโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้

1) โครงการ KK Shophouse และ โครงการ CPT KK1 ตั้งอยู่บริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ไคซ์ ขอนแก่น, โลตัส ขอนแก่น, โรงแรมพูลแมน ขอนแก่น และเซ็นทรัล พลาซ่า ขอนแก่น เป็นต้น ทั้งนี้ ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ไคซ์ ขอนแก่น และโลตัส ขอนแก่น ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ตั้งของโครงการ ซึ่งส่งผลให้พื้นที่มีความคึกคักจากกิจกรรมทางธุรกิจและงานแสดงสินค้าต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ และสนับสนุนศักยภาพในการดึงดูดผู้เช่าในระยะยาว
2) โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บริเวณติดถนนมะลิวัลย์ (ทล. 12) ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ โรงพยาบาลกรุงเทพขอนแก่น, เซ็นทรัล ขอนแก่น, ท่า

อากาศยานนานาชาติขอนแก่น เป็นต้น โดย ทำเลดังกล่าวเอื้อต่อการเดินทางและการเข้าถึงของผู้เช่า ทั้งจากในจังหวัดและต่างจังหวัด และสนับสนุนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานจากกลุ่มธุรกิจบริการ การเงิน และองค์กรเอกชน

3) โครงการ CPT PLK ตั้งอยู่บริเวณถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สวนเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา (เรือนแพ), สถานีขนส่ง จังหวัดพิษณุโลก, โรงพยาบาลกรุงเทพพิษณุโลก เป็นต้น ทำเลดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของกิจกรรมทางธุรกิจและบริการ ส่งผลให้มีศักยภาพในการรองรับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานจากธุรกิจท้องถิ่นและหน่วยงานราชการในภูมิภาค

4) โครงการ CPT HDY ตั้งอยู่บริเวณถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงได้แก่ สำนักงานเทศบาล เมืองควนลัง, มหาวิทยาลัย หาดใหญ่, โรงพยาบาลหาดใหญ่ และสนามบินหาดใหญ่ เป็นต้น โดยทำเลดังกล่าวมีความสะดวกในการเดินทางและเข้าถึงโครงสร้างพื้นฐานหลักของเมือง อีกทั้ง จากข้อมูลที่ผ่านมา โครงการดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของระดับพื้นที่และความเสี่ยงด้านภัยธรรมชาติที่อยู่ในระดับบริหารจัดการได้

โดยภาพรวม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่มีโครงสร้างพื้นฐานรองรับครบถ้วน อยู่ใกล้ศูนย์กลางพาณิชยกรรม สถานพยาบาล สถาบันการศึกษา และระบบคมนาคมหลักของแต่ละจังหวัด ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในระยะยาว และเอื้อต่อความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุน

7.3.1.8. ไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจากการเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect)

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ไม่มีแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) หรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้แก่ผู้สนับสนุน (Sponsor) หรือบุคคลใด โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนจะมาจาก (1) เงินกู้จากสถาบันการเงิน และ/หรือ (2) เงินสดคงเหลือ และ/หรือ เงินประกันการเช่าของกองทรัสต์

ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้จะไม่ส่งผลให้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วเพิ่มขึ้น และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในลักษณะของการลดสัดส่วนการถือหน่วย (Dilution Effect) ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ไม่ว่าจะในด้านสิทธิออกเสียง หรือสัดส่วนผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution per Unit) อันเกิดจากการเพิ่มจำนวนหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่การลงทุนสามารถสร้างกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มเติมได้ในระดับที่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินและการจ่ายคืนเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวการลงทุนในครั้งนี้จะส่งผลดีต่อผลตอบแทนต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้ ทั้งนี้ ผลลัพธ์ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายหลังการลงทุน ต้นทุนทางการเงิน และสภาวะตลาดในช่วงเวลานั้น

ดังนั้น โครงสร้างการลงทุนในครั้งนี้จึงถือเป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์โดยรักษาสิทธิและสัดส่วนผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไว้ โดยไม่ก่อให้เกิดภาวะ Dilution ต่อผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์

7.3.1.9. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพในสภาพดี

แม้ว่าโครงการ KK Shophouse โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และ โครงการ CPT HDY โดยมีอายุโครงการ 26 ปี 25 ปี 13 ปี 11 ปี 11 ปี 10 ปี ตามลำดับ ได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2543 ปี 2544 ปี 2556 ปี 2558 ปี 2558 และปี 2559 ตามลำดับ แต่ผู้บริหารอาคารแต่ละโครงการได้มีการดูแลรักษาเป็นอย่างดีมาโดยตลอด มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ มีการดูแลรักษาความสะอาดเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของทั้งบริเวณภายนอกอาคารและภายในอาคาร อีกทั้งยังมีการตรวจระบบสาธารณูปโภค สภาพของอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟต์ และระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน และซึ่งจากผลการตรวจสอบอาคารนั้นผู้ตรวจสอบได้สรุปผลว่ามีความปลอดภัยในการใช้งาน ดังนั้น ลักษณะของทรัพย์สินที่จะกองทรัสต์จะเข้าลงทุนถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพดี พร้อมต่อการจัดหาประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ต่อไปในอนาคตได้ในระยะยาว

7.3.1.10. เป็นการช่วยเพิ่มอายุของกองทรัสต์

ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเฉลี่ยประมาณ 17.4 ปี (อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของ CPTREIT)

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีอายุเพิ่มขึ้นเป็นระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สูงกว่าอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินหลักเดิมของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวจึงมีส่วนช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และช่วยเสริมความมั่นคงของสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในระยะยาว ตลอดจนช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการครบกำหนดสิทธิการเช่าในช่วงเวลาใดช่วงเวลาหนึ่ง และสนับสนุนเสถียรภาพของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในอนาคต

7.3.1.11. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการสนับสนุนค่าเช่า 3 ปีแรก

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการสนับสนุนรายได้ค่าเช่าโดย CPLAND ตกลงจะสนับสนุนค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยหากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินต่ำกว่าระดับที่กำหนดไว้ในสัญญา (ประมาณปีละ 91.00 ล้านบาท) CPLAND จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่เพิ่มเติมกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ไม่น้อยกว่าระดับที่ตกลงไว้ กลไกการสนับสนุนรายได้ดังกล่าวช่วยลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในช่วงเริ่มต้นภายหลังการลงทุน และช่วยลดความเสี่ยงในกรณีที่ผลการดำเนินงานจริงของทรัพย์สินอาจต่ำกว่าประมาณการในช่วงแรก ส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสรักษาเสถียรภาพของรายได้และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ ระยะเวลาการสนับสนุนรายได้ดังกล่าวยังเปิดโอกาสให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน ปรับปรุงประสิทธิภาพการบริหารอาคาร และดำเนินกลยุทธ์ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้

7.3.1.12. ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในส่วนของโครงการ โครงการ CPT KK1 และ โครงการ CPT HDY สามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วน

ภูมิภาคในอัตราร้อยละ 25.00 ถือเป็นปัจจัยจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในระยะยาว เนื่องจากช่วยให้ทรัพย์สินสามารถเข้าถึงแหล่งพลังงานในต้นทุนที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับการจัดหาไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าปกติ ส่งผลให้ต้นทุนด้านพลังงานมีแนวโน้มลดลงหรือมีความสามารถในการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ การมีต้นทุนด้านพลังงานที่สามารถแข่งขันได้ ยังอาจช่วยลดผลกระทบจากการปรับเพิ่มอัตราค่าไฟฟ้าในอนาคต ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของทรัพย์สินมีเสถียรภาพมากขึ้น

อีกทั้ง การใช้พลังงานไฟฟ้าที่ผลิตจากพลังงานแสงอาทิตย์ยังสอดคล้องกับแนวโน้มการดำเนินธุรกิจที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนและหลัก ESG (Environmental, Social and Governance) ซึ่งเป็นปัจจัยนักลงทุนให้ความสำคัญเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น ความสามารถในการจัดหาพลังงานไฟฟ้าในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เป็นปัจจัยสนับสนุนที่ช่วยเพิ่มศักยภาพในการบริหารต้นทุน เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน และอาจส่งผลดีต่อความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงของกองทรัสต์ในระยะยาว

7.3.2. ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.3.2.1. เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

จากข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของหลายโครงการอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 60 – 80 ในช่วงปี 2566 - 2568 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 89 – 90 ในช่วงปี 2567 – 2568

ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่ที่อยู่ในระดับต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม อาจสะท้อนถึงสภาพตลาดอาคารสำนักงานในภูมิภาคที่มีขนาดตลาดและฐานผู้เช่าจำกัดกว่าตลาดกรุงเทพมหานคร และอาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม

อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และอาจมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นได้ภายใต้การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.3.2.2. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของกองทรัสต์ลดลง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีระดับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่สูงกว่าตลาดอาคารสำนักงานในจังหวัดภูมิภาค ทั้งนี้ จากข้อมูลผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในช่วงประมาณ 272 – 411 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ข้อมูลปี 2568) ซึ่งต่ำกว่าระดับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครที่เฉลี่ยอยู่ที่ 735 บาทต่อตารางเมตรสำหรับพื้นที่ Office (ข้อมูลอัตราค่าเช่าของรอบปี 2568 อ้างอิงจากรายงานประจำปี 2568 ของ CPTREIT)

ดังนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Rental Rate) โดยรวมของกองทรัสต์จะปรับลดลงเมื่อเทียบกับก่อนการลงทุน ทั้งนี้ ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนรายได้ของทรัพย์สินใหม่และระดับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินแต่ละแห่งในอนาคต

7.3.2.3. กองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะใช้แหล่งเงินทุนจาก (1) เงินกู้จากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 800.00 ล้านบาท และ/หรือ (2) เงินสดคงเหลือ และ/หรือ เงินประกันการเช่าของกองทรัสต์จำนวนไม่เกิน 200.00 ล้านบาท โดยปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วน จะทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับประมาณร้อยละ 4.425 – 4.50 ต่อปี และจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สิน (Debt to Asset Ratio) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.90 เป็นประมาณร้อยละ 12.22 (อ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2569) ภายหลังการลงทุน ทั้งนี้ ภาระดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิหลังหักดอกเบี้ยลดลง และทำให้ผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีความผันผวนตามอัตราดอกเบี้ยในอนาคต โดยเฉพาะในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ในส่วนของการใช้เงินสดคงเหลือ และ/หรือ เงินประกันการเช่าเป็นแหล่งเงินทุน อาจส่งผลให้สภาพคล่องของกองทรัสต์ลดลงจากระดับปัจจุบัน โดยเงินสดคงเหลือของกองทรัสต์อาจลดลงจากประมาณ 240.72 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วงวดไตรมาส 2 ปี 2569) เหลือประมาณ 40.72 ล้านบาท ภายหลังการลงทุน ซึ่งอาจลดความยืดหยุ่นทางการเงินของกองทรัสต์ในการรองรับค่าใช้จ่ายลงทุนในอนาคต การซ่อมบำรุงทรัพย์สิน หรือเหตุการณ์ไม่คาดคิดที่อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสด

นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินอาจกำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงิน (Financial Covenants) หรือข้อจำกัดในการก่อหนี้เพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลต่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการทางการเงินของกองทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี แม้ว่าการใช้เงินกู้ และ/หรือ เงินสดคงเหลือดังกล่าว จะช่วยให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนได้โดยไม่เกิดการลดสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยเดิม (Dilution) แต่ก็ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านภาระดอกเบี้ยและความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสถานะปัจจุบันที่ไม่มีภาระหนี้สิน

7.3.2.4. กองทรัสต์ต้องชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

ตามร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร กองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าเป็นเงินจำนวนรวมทั้งสิ้น 900.00 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาการเช่า 30 ปีทั้งหมดในคราวเดียว ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นโครงสร้างการชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้า แตกต่างจากการทยอยชำระเป็นงวดตามอายุสัญญาเช่า

ข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากตั้งแต่เริ่มต้น ส่งผลให้ความยืดหยุ่นในการบริหารสภาพคล่องและโครงสร้างเงินทุนลดลง โดยเฉพาะในกรณีที่แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน โดยมีข้อกำหนดเบื้องต้นในการชำระคืนเงินกู้ที่ได้รับจากธนาคารจะอยู่ระหว่าง 8 – 12 ปี รวมทั้งกองทรัสต์จะต้องรับภาระดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินทันที ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าช่วงจะทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลา 30 ปี อาจก่อให้เกิดความไม่สอดคล้องของกระแสเงินสดรับและจ่ายในช่วงแรกของการลงทุน

นอกจากนี้ การชำระค่าเช่าเต็มจำนวนล่วงหน้าทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถปรับโครงสร้างภาระค่าเช่าได้ หากในอนาคตเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อศักยภาพการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน เช่น ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของความต้องการพื้นที่สำนักงาน หรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ซึ่งอาจทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับไม่เป็นไปตามประมาณการ อีกทั้ง ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนครบกำหนด ไม่ว่าด้วยเหตุทางกฎหมาย การเวนคืน หรือเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ อาจมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการได้รับคืนค่าเช่าส่วนที่ชำระล่วงหน้าในส่วนที่เหลือ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่อการสูญเสียเงินลงทุนบางส่วนได้

7.3.3. ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.3.3.1. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอาจมีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไป เช่น การเปลี่ยนแปลงสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในเชิงลบ สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางการเงินของผู้เช่า การขาดความสามารถในการเก็บค่าเช่าได้ตรงเวลา ฯลฯ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้เป็นอย่างดี จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและอยู่ในสภาพดี การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ

7.3.3.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะกระจายอยู่ในจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจภูมิภาค ได้แก่ จังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดสงขลา (อำเภอหาดใหญ่) ซึ่งแม้ว่าพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภูมิภาค แต่ขนาดของตลาดอสังหาริมทรัพย์และระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมยังมีขนาดเล็กกว่าตลาดในกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในจังหวัดดังกล่าวอาจมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจในพื้นที่มากกว่าตลาดในเมืองหลวง หากเศรษฐกิจในภูมิภาคชะลอตัว การลงทุนของภาคเอกชนลดลง หรือมีการย้ายฐานธุรกิจออกจากพื้นที่ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารลดลง และส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการคัดเลือกทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค ซึ่งมีบทบาทเป็นศูนย์กลางด้านการค้า การลงทุน การศึกษา และการให้บริการของภาครัฐและเอกชนในพื้นที่ จึงคาดว่าความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในระยะยาวยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคได้ในระดับหนึ่ง

7.3.3.3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่

รายได้หลักของกองทรัสต์จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งนี้ จะมาจากค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ ดังนั้น ความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่จึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ จากข้อมูลผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงปี 2566 – 2568 พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการต่าง ๆ อยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 60.6 – 80.8 ถึงแม้จะอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับตลาดสำนักงานให้เช่าในภูมิภาค อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีผู้เช่าบางรายย้ายออกจากอาคาร หรือเกิดการแข่งขันด้านราคาในตลาดสำนักงานในพื้นที่ อาจทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลงได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายบริหารจัดการผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการกระจายประเภทผู้เช่าและดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เข้ามาใช้พื้นที่ ซึ่งน่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ได้

7.3.3.4. ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระและการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

เนื่องจากรายได้หลักของกองทรัสต์มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า หรือการที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือลดความต้องการในการใช้บริการพื้นที่สำนักงานหรือพื้นที่ส่วนอื่นๆของอาคาร รวมถึง ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ทันที จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีนโยบายที่จะให้ผู้เช่าพื้นที่จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการเทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการประมาณ 3 เดือนต่อสัญญา ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ กองทรัสต์ มีสิทธิที่จะยึดเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการดังกล่าว เพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าและผู้รับบริการค้างชำระ รวมถึงเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการผิดข้อตกลงของผู้เช่าและผู้รับบริการด้วย นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามสัญญา โดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าพื้นที่และเงินประกันการบริการทั้งหมดเพื่อชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและเงินจำนวนอื่นๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบด้วย ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาเรื่องการวางเงินประกันในลักษณะนี้น่าจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้ทางหนึ่ง

7.3.3.5. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าบางกลุ่ม

ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยผู้เช่าหลากหลายประเภท เช่น บริษัทเอกชน หน่วยงานภาครัฐ และผู้ประกอบการค้าปลีก เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การมีผู้เช่ารายใหญ่บางรายที่มีสัดส่วนพื้นที่เช่าค่อนข้างสูง ทำให้โครงสร้างรายได้ที่มาจากผู้เช่านั้นมีความกระจุกตัวในผู้เช่ารายใหญ่ โดยหากผู้เช่ารายดังกล่าวตัดสินใจไม่ต่อสัญญาเช่าหรือย้ายออกจากอาคาร อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าของโครงการลดลงในระยะสั้นอย่างมีนัยสำคัญ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้

โครงการ	รายชื่อผู้เช่า	จำนวนพื้นที่ของผู้เช่ารายใหญ่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
โครงการ CPT KK1	ผู้เช่า A	1,890.00	37.14
โครงการ CPT KK2	ผู้เช่า B	2,588.48	37.61
โครงการ CPT KK2	ผู้เช่า C	1,235.24	17.95
โครงการ CPT KK3	ผู้เช่า D	3,152.00	70.37
โครงการ CPT PLK	ผู้เช่า E	4,287.00	59.97
โครงการ CPT HDY	ผู้เช่า F	3,366.00	44.83

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลโครงสร้างผู้เช่าและประวัติการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พบว่าผู้เช่ารายใหญ่หลายรายมีการเช่าพื้นที่ในโครงการมาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน และมีการลงทุนในงานตกแต่งพื้นที่เช่า รวมถึงระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำให้ผู้เช่ามีต้นทุนในการย้ายสถานที่ประกอบธุรกิจ (Switching Cost) ค่อนข้างสูง

ดังนั้น แม้ว่าผู้เช่าจะมีสิทธิในการพิจารณาไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา แต่การตัดสินใจย้ายสถานที่ประกอบธุรกิจอาจส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนที่ผู้เช่าได้ลงทุนไปแล้วในพื้นที่ดังกล่าว อีกทั้งอาจก่อให้เกิดต้นทุนเพิ่มเติมในการย้ายและติดตั้งระบบใหม่ในสถานที่อื่น จึงอาจทำให้ผู้เช่ามีแนวโน้มที่จะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่ากับโครงการต่อไป

7.3.3.6. ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซึ่งมีระยะเวลาการเช่าจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวจะสิ้นสุดลง และสิทธิในที่ดินและอาคารจะกลับคืนสู่เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า เนื่องจากสิทธิการเช่ามีระยะเวลาใช้งานที่จำกัด มูลค่าของทรัพย์สินในรูปสิทธิการเช่าจึงมีแนวโน้มลดลงตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยเมื่อระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ลดลง มูลค่าของสิทธิการเช่าดังกล่าวก็อาจลดลงตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในระยะยาว ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาความเสี่ยงด้านมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงตามอายุสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปการลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงสร้างการลงทุนที่พบได้โดยทั่วไปในตลาด และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารพอร์ตการลงทุนโดยพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้และช่วยลดผลกระทบจากการลดลงของระยะเวลาสิทธิการเช่าในระยะยาว

7.3.3.7. ความเสี่ยงจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

หากกองทรัสต์ใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 800.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Asset Ratio) อาจเพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 4.90 เป็นประมาณร้อยละ 12.22 ภายหลังการเข้าทำรายการ (อ้างอิงจากงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2569) การเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 1.27 – 29.58 ล้านบาทต่อปี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิและความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินยังอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งทางข้อเสนอการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากจากสถาบันการเงินมีรายละเอียดในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) โดยหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น

7.3.3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าของผู้เช่าที่หมดอายุในเวลาที่ใกล้เคียงกัน

แม้ว่าในปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) โครงการ KK Shophouse และ โครงการ CPT KK1 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 81.73 โครงการ CPT KK2 และ โครงการ CPT KK3 มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 69.99 โครงการ CPT PLK มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 78.03 และ โครงการ CPT HDY มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 76.54 แต่หากพิจารณาถึงระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการแล้วจะเห็นว่าผู้เช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดจะหมดอายุสัญญาเช่าในปี 2569 - 2572 และไม่ได้มีการรับประกันถึงการต่ออายุสัญญาในอนาคตแต่อย่างใด ในกรณีที่กลุ่มสัญญานี้ทยอยหมดอายุลงพร้อมๆ กัน อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในคราวนี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีการคมนาคมสะดวก แวดล้อมด้วยปัจจัยที่เอื้อต่อการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ทำให้ที่ผ่านมา ผู้เช่าส่วนใหญ่มีการต่ออายุการเช่าในพื้นที่เช่า นอกจากนี้ การที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์การบริหารจัดการอาคารสำนักงานมาเป็นระยะเวลานาน จึงทำให้มีความเข้าใจในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี และสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนผู้เช่ารายเก่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	โครงการ KK Shophouse และ โครงการ CPT KK1		โครงการ CPT KK2 และ โครงการ CPT KK3		โครงการ CPT PLK		โครงการ CPT HDY	
	ขนาดพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2569	2,370.06	22.77%	187.50	1.62%	41.66	0.58%	927.00	12.16%
2570	4,151.00	39.87%	1,065.00	9.18%	1,616.00	22.45%	108.00	1.42%
2571	1,388.08	13.33%	5,562.99	47.94%	1,887.00	26.21%	4,799.50	62.96%
2572	600.00	5.76%	1,306.00	11.25%	2,073.00	28.79%	-	0.00%
พื้นที่ว่าง	1,901.58	18.27%	3,482.25	30.01%	1,582.00	21.97%	1,788.00	23.46%
รวม	**10,410.72**	**100.00%**	**11,603.74**	**100.00%**	**7,199.66**	**100.00%**	**7,622.50**	**100.00%**

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

7.3.3.9. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้

ในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจเกิดมาจาก หลายปัจจัย เช่น การลดลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นการลดลงในส่วนของผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าโดยสาเหตุอาจมาจากปัจจัยทางเศษฐกิจเช่นการชะลอตัวทางภาวะเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าอาคารในบริเวณดังกล่าว เป็นต้น ซึ่งเป็นความเสี่ยงต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะได้จัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ

7.3.3.10. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาการจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจมีการซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) จาก CPLAND ซึ่งติดตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ CPT KK1 และโครงการ CPT HDY เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว โดยอัตราค่า

พลังงานไฟฟ้าต่อหน่วยจะเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ

ปัจจุบันโครงการ CPT KK1 และโครงการ CPT HDY มีการใช้ไฟฟ้าที่ผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ CPLAND เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งพลังงานไฟฟ้าที่ใช้ในอาคาร ดังนั้น หากในอนาคต CPLAND ไม่สามารถดำเนินการจ่ายไฟฟ้าจากระบบดังกล่าวให้แก่โครงการได้ ไม่ว่าจะเกิดจากเหตุขัดข้องของระบบ การยุติการดำเนินการของระบบผลิตไฟฟ้า หรือการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขทางธุรกิจ โครงการดังกล่าวอาจจำเป็นต้องจัดหาไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) แทน ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนค่าไฟฟ้าของโครงการเพิ่มขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีต้นทุนในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ CPTREIT มีการซื้อไฟฟ้าจาก CPLAND อย่างต่อเนื่องภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว การทำธุรกรรมดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันซึ่งกองทรัสต์จำเป็นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงอาจต้องมีการเปิดเผยข้อมูลหรือขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่มูลค่าของรายการเข้าข่ายตามเกณฑ์ที่กำหนด

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจอยู่ในระดับที่จำกัด เนื่องจากโครงการ CPT KK1 และโครงการ CPT HDY ยังคงสามารถจัดหาไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคซึ่งเป็นผู้ให้บริการไฟฟ้าหลักในพื้นที่ได้ตามปกติ หากไม่สามารถจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ CPLAND ได้ในอนาคต

7.3.3.11. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกของโครงการ CPT PLK

ปัจจุบัน CPLAND ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมสำหรับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการ และมิได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดให้ CPLAND ยังคงจัดให้มีพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ต่อไปตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก โดยกองทรัสต์ CPTREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ CPLAND เป็นรายเดือน รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 468,000 บาทตลอดสัญญา ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPTREIT และ CPLAND มิได้ถือครองสิทธิในทรัพย์สินโดยตรง และเป็นการเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอกผ่าน CPLAND ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลงในอนาคต หากไม่สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวได้ กองทรัสต์ CPTREIT อาจจำเป็นต้องจัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากแหล่งอื่นเพื่อรองรับความต้องการใช้ที่จอดรถของผู้เช่าในอาคาร ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมที่อาจปรับเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปัจจุบัน

นอกจากนี้ หากไม่สามารถจัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมได้ อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกของผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร และอาจมีผลต่อความสามารถในการแข่งขันของอาคารในการดึงดูดและรักษาผู้เช่าในระยะยาวได้ในบางกรณี

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถพิจารณาหาทางเลือกอื่นในการจัดหาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมในบริเวณใกล้เคียงได้ในอนาคตตามความเหมาะสมภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว

7.3.3.12. ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนแล้ว ยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้

ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ได้ทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ โครงการ CPT HDY ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งใหญ่ในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เมื่อปี 2568 ที่ผ่านมา เนื่องจากโครงการ CPT HDY ตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างจากพื้นที่อุทกภัย และมีพื้นที่ที่สูงกว่าผิวถนน จึงทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

7.3.3.13. ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งอาจรวมถึงประเด็นคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายหรือประเด็นกฎหมายใดๆ ที่อาจทำให้เงื่อนไขข้อบังคับต่างๆ ไม่แล้วเสร็จ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเพิ่มเติมในกรณีดังนี้:

- ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องดำเนินการให้ CPLAND เจรจากับผู้เช่ารายย่อยเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมความยินยอมในการเปลี่ยนตัวสัญญาจาก CPLAND เป็นกองทรัสต์ ตลอดจนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าวโดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Letter) ระหว่าง CPLAND ผู้เช่ารายย่อยที่เกี่ยวข้องและกองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน
- กองทรัสต์ควรพิจารณาให้ CPLAND จัดให้มีการไถ่ถอนจำนองอันมีอยู่บนทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมก่อนการลงทุนของกองทรัสต์ โดย
- กองทรัสต์ควรพิจารณาเข้าทำสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับ CPLAND และนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญาเพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อบังคับก่อนการเข้าทำรายการต่างๆ ไม่ว่าการเข้าทำรายการจะสำเร็จหรือไม่ก็ตามกองทรัสต์จะมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของเพื่อให้ได้มติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้รวมทั้งมติอื่นๆ สำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในของที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ เป็นผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้ ซึ่งกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ เพื่อเข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้น

7.3.3.14. ความเสี่ยงจากวงเงินประกันภัยที่อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่วงเงินความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันวินาศภัยอาจไม่ครอบคลุมมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินทั้งหมด โดย ณ เดือนเมษายน 2569 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัยมี มูลค่าตามบัญชีรวมประมาณ 773.06 ล้านบาท ขณะที่มี วงเงินความคุ้มครองตามกรมธรรม์รวมประมาณ 590.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 76.36 ของมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน ส่งผลให้มีส่วนต่างของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจไม่ได้รับความคุ้มครองประมาณ 182.75 ล้านบาท

ทั้งนี้ การกำหนดวงเงินความคุ้มครองของกรมธรรม์อาจขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของบริษัทประกันภัย และมูลค่าที่ใช้เป็นฐานในการทำประกัน ซึ่งอาจแตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือเสียหายทั้งหมด จำนวนค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับอาจไม่เพียงพอต่อมูลค่าความเสียหายที่เกิดขึ้น

7.4. ข้อดีและข้อด้อยของการแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.4.1. ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.4.1.1. กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ

ปัจจุบัน กองทรัสต์ CPTREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2556 ดังนั้นจากประสบการณ์ทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ และ ซี.พี.แลนด์ ในช่วงที่ผ่านมา ทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้น่าจะมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการแต่งตั้งบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.4.1.2. การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน

เนื่องจากปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT อยู่แล้ว ดังนั้นการที่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมน่าจะทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงาน การกำหนดนโยบาย และการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ CPTREIT ให้ไปในทิศทางเดียวกัน สามารถเกื้อหนุนและไม่ขัดแย้งกับนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ CPTREIT

7.4.1.3. มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและมีความเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นอย่างดี

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่พัฒนาและบริหารโดย ซี.พี.แลนด์ อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น CPLAND จึงมีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ระบบอาคาร โครงสร้างทางเทคนิค รวมถึงฐานผู้เช่าของโครงการเป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ โดยไม่ต้องใช้ระยะเวลาในการเรียนรู้หรือปรับเปลี่ยนระบบการบริหารจัดการใหม่

นอกจากนี้ เนื่องจาก ซี.พี.แลนด์ มีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดขอนแก่น จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดสงขลา มาเป็นระยะเวลาหนึ่ง จึงมีความเข้าใจในสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ รวมถึงระดับค่าเช่า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงาน และแนวโน้มการพัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งอาจช่วยให้การกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เช่น การกำหนดอัตราค่าเช่า การรักษาฐานผู้เช่า และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ มีความเหมาะสมกับสภาพตลาดของแต่ละพื้นที่ และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในระยะยาว

7.4.2. ข้อด้อยของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.4.2.1. อาจมีข้อจำกัดในการเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการเปรียบเทียบข้อเสนอด้านอัตราค่าธรรมเนียม เงื่อนไขการบริหารจัดการทรัพย์สิน และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในตลาดอย่างกว้างขวางเหมือนกับกรณีที่มีการเปิดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายรายเสนอเงื่อนไขการแข่งขัน (Competitive bidding) ซึ่งในบางกรณีอาจทำให้กองทรัสต์พลาดโอกาสในการได้รับเงื่อนไขค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขการให้บริการที่ดีกว่า

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีลักษณะและประเภทของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองอยู่ในปัจจุบัน และ CPLAND ยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ ได้แก่ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) อยู่แล้ว จึงทำให้ CPLAND มีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ระบบการบริหารอาคาร ตลอดจนโครงสร้างผู้เช่าเป็นอย่างดี ดังนั้น การแต่งตั้ง CPLAND ให้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จึงอาจช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น โดยไม่ต้องใช้ระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนระบบการบริหารจัดการหรือถ่ายโอนงานให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

7.4.3. ความเสี่ยงของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7.4.3.1. อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจาก CPLAND เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การแต่งตั้ง CPLAND ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ระดับการให้บริการ รวมถึงเงื่อนไขทางการค้าอื่นที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากคู่สัญญามีความสัมพันธ์กันในเชิงโครงสร้างของกลุ่มบริษัท การกำหนดเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าวอาจไม่ได้เกิดจากกระบวนการเจรจาทางการค้าอย่างอิสระเทียบเท่ากับการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอกทั้งหมด ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะได้รับเงื่อนไขที่ไม่เหมาะสมเมื่อเทียบกับมาตรฐานของตลาด เช่น อัตราค่าธรรมเนียมที่สูงกว่าระดับตลาด หรือระดับการให้บริการที่ไม่สอดคล้องกับค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ต้องชำระ

นอกจากนี้ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอาจก่อให้เกิดข้อกังวลในมุมมองของผู้ลงทุนเกี่ยวกับความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวยังคงต้องดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน และต้องมีการเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว

7.4.3.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว

การแต่งตั้ง CPLAND ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทำให้กองทรัสต์มีการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียวเท่านั้น เนื่องจาก CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์อยู่แล้ว

การพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียวอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่สามารถดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามมาตรฐานที่กองทรัสต์คาดหวัง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการอาคาร การรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) การจัดหาผู้เช่าใหม่ หรือการรักษาฐานผู้เช่าเดิม รวมถึงอาจส่งผลต่อรายได้จากค่าเช่าและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม การแต่งตั้ง CPLAND ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวยังมีข้อดีในแง่ของความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ เนื่องจาก CPLAND มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานของกองทรัสต์อยู่แล้ว และมีความคุ้นเคยกับลักษณะของทรัพย์สิน ระบบอาคาร โครงสร้างทางเทคนิค รวมถึงฐานผู้เช่าในโครงการต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ดังนั้น การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมจึงอาจช่วยให้การบริหารจัดการทรัพย์สินสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น และลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

7.4.3.3. ความเสี่ยงจากการบังคับใช้เงื่อนไขการสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

แม้ว่าสัญญาตกลงกระทำการจะกำหนดให้ CPLAND มีหน้าที่สนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดย CPLAND ตกลงสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยหากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินต่ำกว่าระดับที่กำหนดไว้ในสัญญา (ประมาณปีละ 91.00 ล้านบาท) แต่สัญญามิได้กำหนดบทลงโทษหรือมาตรการเยียวยาไว้เป็นการเฉพาะในกรณีที่ CPLAND ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระหน้าที่ในการสนับสนุนรายได้ได้ ดังนั้น หากเกิดกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจต้องใช้สิทธิเรียกร้องกล่าวไปยัง CPLAN ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการและอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ล่าช้า

7.5. ข้อดีและข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

7.5.1. ข้อดีของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

7.5.1.1. ช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์

การมีผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์เข้ามาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวได้เพิ่มเติมได้ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการที่พื้นที่เช่าบางส่วนอาจยังไม่สามารถปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายอื่นได้ และช่วยสนับสนุนความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้เช่าทั้งสองกลุ่มสามารถสร้างรายได้ให้แก่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมประมาณ 14.63 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นประมาณ 9.36 ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.5.1.2. ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การมีผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์เข้ามาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ช่วยสนับสนุนให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการเพิ่มขึ้น ซึ่งมีส่วนช่วยเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินดังกล่าว

จากการพิจารณาข้อมูลโครงสร้างผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พบว่าผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีการเช่าพื้นที่ในโครงการต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในสัดส่วนร้อยละ 2.28 ร้อยละ 39.26 ร้อยละ 2.55 ร้อยละ 0.11 และร้อยละ 10.67 ของโครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามลำดับ ซึ่งหากไม่มีการเช่าพื้นที่จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ลดลงเหลือร้อยละ 75.63 ร้อยละ 17.06 ร้อยละ 88.06 ร้อยละ 77.92 และร้อยละ 65.88 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่	สัดส่วนพื้นที่เช่าของบุคคลที่เกี่ยวโยง	อัตราการเช่าพื้นที่ในกรณีที่ไม่มีการเช่าพื้นที่จากบุคคลที่เกี่ยวยง
โครงการ KK1	ร้อยละ 77.89	ร้อยละ 2.28[1/]	ร้อยละ 75.63
โครงการ KK2	ร้อยละ 56.85	ร้อยละ 39.26	ร้อยละ 17.06
โครงการ KK3	ร้อยละ 90.61	ร้อยละ 2.55	ร้อยละ 88.06
โครงการ PLK	ร้อยละ 78.03	ร้อยละ 0.11	ร้อยละ 77.92

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1/ บางสัญญาจะหมดอายุในวันที่ 30 กันยายน 2569

7.5.2. ข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

7.5.2.1. อัตราการเช่าพื้นที่อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่

ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์มีการปรับลดพื้นที่เช่า หรือย้ายออกจากอาคารเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าในอนาคต อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการลดลงในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินลดลงในระยะสั้น เนื่องจากกองทรัสต์อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนพื้นที่เช่าที่ว่างลง รวมถึงอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Tenant Improvement) หรือให้สิทธิประโยชน์บางประการแก่ผู้เช่ารายใหม่ เช่น ระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) หรือส่วนลดค่าเช่าในช่วงเริ่มต้นของสัญญาเช่า เพื่อจูงใจให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่

นอกจากนี้ หากพื้นที่เช่าที่ว่างลงมีขนาดค่อนข้างใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อภาพรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และอาจส่งผลต่อระดับรายได้ของโครงการจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้ครบถ้วน

7.5.3. ความเสี่ยงของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

7.5.3.1. ความเสี่ยงด้านความโปร่งใสในการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า

การทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดข้อกังวลในด้านความโปร่งใสในการกำหนดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทางการค้า เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความสัมพันธ์กันในเชิงโครงสร้างของกลุ่มบริษัท ดังนั้น ในบางกรณีอาจเกิดข้อกังวลว่าการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า หรือเงื่อนไขทางการค้าอื่น ๆ อาจไม่ได้เป็นผลจากกระบวนการเจรจาทางการค้าอย่างอิสระเทียบเท่ากับการทำธุรกรรมกับผู้เช่ารายอื่นที่เป็นบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจอยู่ในระดับที่จำกัด เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องกำหนดเงื่อนไขการให้เช่าภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และพิจารณาอ้างอิงกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่นในโครงการเดียวกัน รวมถึงเงื่อนไขสัญญาเช่าของผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้มั่นใจว่าการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.5.3.2. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Risk)

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอาจทำให้ผู้ลงทุนบางส่วนมีข้อกังวลในด้านการกำกับดูแลกิจการและความเป็นอิสระในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ โดยเฉพาะในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลในกลุ่มบริษัทเดียวกันหลายรายการ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องได้รับการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส รวมถึงอาจต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

7.6. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

7.6.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

7.6.1.1. กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ

กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน ซึ่งประกอบด้วย อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดย CPLAND ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในปัจจุบัน

ดังนั้น จากประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และ CPLAND ในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ระบบการบริหารจัดการอาคาร รวมถึงมีประสบการการทำงานร่วมกันมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจช่วยให้การประสานงาน การดำเนินการด้านเอกสาร และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องและมีความคล่องตัวมากขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการประสานงานและทำความเข้าใจรายละเอียดของทรัพย์สินเพิ่มเติม

7.6.1.2. การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน

เนื่องจากปัจจุบัน CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT อยู่แล้วดังนั้นการที่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ น่าจะทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินงาน การกำหนดนโยบาย และการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ CPTREIT ให้ไปในทิศทางเดียวกัน สามารถเกื้อหนุนและไม่ขัดแย้งกับนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินทั้งหมดของ CPTREIT

7.6.1.3. บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถือเป็นการลงทุนเพิ่มเติมจากผู้ขายที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเดิม ซึ่งมีประสบการในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์สำนักงานให้เช่าซึ่งการที่ ผู้จัดการกองทรัสต์มีประสบการณ์ร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงดังกล่าว และประสบความสำเร็จ ย่อมแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการประสานงาน และดำเนินงานต่างๆ ร่วมกันซึ่งน่าจะเป็นผลดีกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

7.6.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

7.6.2.1. เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวโยงที่มีอำนาจควบคุมใน CPLRG ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในปัจจุบัน (เนื่องจาก CPLAND เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ CPLRG) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ CPLRG ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ CPLAND อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มดังกล่าว CPLRG ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายเพื่อสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

สำหรับการแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนทรัพย์สินเดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นจึงทำให้เกิดข้อสงสัยว่าการทำรายการดังกล่าวของ CPLRG อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขที่ดี รวมถึงอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สมเหตุสมผล เพื่อให้เป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ทำงานด้วยความซื่อสัตย์ (Fiduciary duty) นอกจากนี้

การพิจารณาเรื่องต่างๆ โดยเฉพาะรายการที่เกี่ยวโยงกันจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ในการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

7.7. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

7.7.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

7.7.1.1. ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

7.7.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

7.7.2.1. ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้เวลาและมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับ CPLAND ซึ่งเคยมีประสบการณ์การทำงานร่วมกันมาก่อน เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น

7.7.2.2. กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว รวมทั้งอาจส่งผลกระทบในด้านความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้

8. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

8.1. ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

8.1.1. วิธีราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“MODERN”) ซึ่งรายงานลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 และ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งรายงานลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 แลวันที่ 5 สิงหาคม 2569 รายละเอียดสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 6 – 9 ของรายงานฉบับนี้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า Income Approach เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อม อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน หลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายโครงการดังนี้

8.1.1.1. <u>สรุปสมมติฐานโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1</u>

สมมติฐาน	MODERN	AREA
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ประมาณการระยะเวลา 30 ปี จนถึงปี 2598	
รายได้	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ และค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 120.00 และ 380.00 บาทต่อเดือน (โครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1 ตามลำดับ) ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปี ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ต่อปีทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค เท่ากับ 120 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนของโครงการ CPT KK1 และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 265 บาทต่อเดือน ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 35.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
อัตราการเช่าพื้นที่	<u>โครงการ KK Shophouse</u> ▪ ปี 2569 ร้อยละ 77.3 ▪ ปี 2570 ร้อยละ 77.7 ▪ ปี 2571 ร้อยละ 77.6 ▪ และตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 78.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>โครงการ CPT KK1</u> ▪ ปี 2569 ร้อยละ 80.0 ▪ ปี 2570 ร้อยละ 83.3 ▪ ปี 2571 ร้อยละ 84.4	<u>โครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1</u> ▪ ตั้งแต่ปี 2569 ร้อยละ 75.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

สมมติฐาน	MODERN	AREA
	▪ และตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 85.0 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	▪ ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ค่าใช้ข่ายด้านรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนกลาง) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าดำเนินการ และภาษี (ไม่รวมเงินเดือน) ประมาณร้อยละ 7.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปี ▪ ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ประมาณร้อยละ 6.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ เผื่อค่าปรับปรุงอาคารใหม่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี	▪ ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 7.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์ ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ประมาณร้อยละ 3.40 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ประมาณร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปี ▪ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ประมาณร้อยละ 6.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง คำนวณตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ▪ ค่าประกันภัย ปี 2569 กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.01 ของมูลค่าประกันอัคคีภัยอาคาร และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.50 สำหรับโครงการ CPT KK Shophouse และโครงการ CPT KK1	

8.1.1.2. <u>สรุปสมมติฐานโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3</u>

สมมติฐาน	MODERN	AREA
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ประมาณการระยะเวลา 30 ปี จนถึงปี 2598	
รายได้	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ และค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 400.00 และ 350.00 บาทต่อเดือน (โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ) ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มทุก 3 ปี ร้อยละ 10.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 415.00 และ 360.00 บาทต่อเดือน (โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ) ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปีจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 42.00 และร้อยละ 55.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ของของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ
อัตราการเช่าพื้นที่	<u>โครงการ CPT KK2</u>	<u>โครงการ CPT KK2</u>

สมมติฐาน	MODERN	AREA
	▪ ปี 2569 ร้อยละ 56.6 ▪ ปี 2570 ร้อยละ 56.9 ▪ ปี 2571 ร้อยละ 57.2 ▪ และตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 60.0 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>โครงการ CPT KK3</u> ▪ ปี 2569 ร้อยละ 90.5 ▪ ปี 2570 ร้อยละ 90.6 ▪ ปี 2571 ร้อยละ 91.1 ▪ และตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 91.0 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	▪ ตั้งแต่ปี 2569 ร้อยละ 56.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>โครงการ CPT KK3</u> ▪ ตั้งแต่ปี 2569 ร้อยละ 90.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	▪ ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ค่าใช้ข่ายด้านรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนกลาง) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าดำเนินการ และภาษี (ไม่รวมเงินเดือน) ประมาณร้อยละ 7.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปี ▪ ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ประมาณร้อยละ 3.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ เผื่อค่าปรับปรุงอาคารใหม่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี	▪ ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์ ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ประมาณร้อยละ 3.50 และร้อยละ 4.00 ของรายรับรวมแต่ละปีของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ ▪ ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณร้อยละ 2.00 และร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปีของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ ▪ ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 6.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ประมาณร้อยละ 70.00 และร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปีของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ ▪ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ประมาณร้อยละ 4.00 และร้อยละ 5.50 ของรายรับรวมแต่ละปีของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ ▪ ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง คำนวณตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ▪ ค่าประกันภัย ปี 2569 กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.01 ของมูลค่าประกันอัคคีภัยอาคาร และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.50 สำหรับโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3	

8.1.1.3. สรุปสมมติฐานโครงการ CPT PLK

สมมติฐาน	MODERN	AREA
ระยะเวลาในการจัดทำประมาณการ	ประมาณการระยะเวลา 30 ปี จนถึงปี 2598	
รายได้	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 360.00 บาทต่อเดือน ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปีในปีที่ 4 และปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ต่อปีทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค เท่ากับ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 360.00 บาทต่อเดือน ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
อัตราการเช่าพื้นที่	▪ ปี 2569 ร้อยละ 77.9 ▪ และตั้งแต่ปี 2570 ร้อยละ 78.0 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	▪ ตั้งแต่ปี 2569 ร้อยละ 73.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	▪ ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ค่าใช้ข่ายด้านรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนกลาง) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าดำเนินการ และภาษี (ไม่รวมเงินเดือน) ประมาณร้อยละ 7.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปี ▪ ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ เผื่อค่าปรับปรุงอาคารใหม่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี	▪ ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 6.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์ ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ประมาณร้อยละ 1.80 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณร้อยละ 2.10 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ประมาณร้อยละ 68.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค ▪ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ประมาณร้อยละ 1.80 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง คำนวณตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ▪ ค่าประกันภัย ปี 2569 กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ของมูลค่าประกันอัคคีภัยอาคาร และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.50 ต่อปี สำหรับโครงการ CPT PLK	

8.1.1.4. สรุปสมมติฐานโครงการ CPT HDY

สมมติฐาน	MODERN	AREA
ระยะเวลาในการ	ประมาณการระยะเวลา 30 ปี จนถึงปี 2598	

สมมติฐาน	MODERN	AREA
จัดทำประมาณการ		
รายได้	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 340.00 บาทต่อเดือน ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ต่อปีในปีที่ 4 และปรับเพิ่มร้อยละ 10.00 ต่อปีทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค เท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี	<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u> อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 340.00 บาทต่อเดือน ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ <u>รายได้อื่นๆ</u> รายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าเช่า
อัตราการเช่าพื้นที่	▪ ปี 2569 ร้อยละ 76.3 ▪ ปี 2570 ร้อยละ 76.6 ▪ ปี 2571 ร้อยละ 76.9 ▪ และตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 77.00 จนสิ้นสุดระยะเวลา	▪ ปี 2569 - 2571 ร้อยละ 76.00 ▪ ตั้งแต่ปี 2572 ร้อยละ 70.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายดำเนินการ	▪ ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ค่าใช้ข่ายด้านรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค (ส่วนกลาง) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าดำเนินการ และภาษี (ไม่รวมเงินเดือน) ประมาณร้อยละ 7.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 40.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภคแต่ละปี ▪ ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ เผื่อค่าปรับปรุงอาคารใหม่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี	▪ ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณร้อยละ 4.80 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์ ประมาณร้อยละ 1.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์) ประมาณร้อยละ 50.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค ▪ ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX) ประมาณร้อยละ 3.00 ของรายรับรวมแต่ละปี ▪ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง คำนวณตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ▪ ค่าประกันภัย ปี 2569 กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.01 ของมูลค่าประกันอัคคีภัยอาคาร และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี
อัตราคิดลด[1/]	ร้อยละ 11.50 ต่อปี สำหรับโครงการ CPT HDY	

<u>หมายเหตุ</u>: 1/ MODERN ใช้อัตราคิดลด (Discount rate) อ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน กรณีสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 12.00 - 14.00 ซึ่งสูงกว่ากรณีกรรมสิทธิ์ที่ประมาณร้อยละ 10.00 - 11.00 เนื่องจากกรณีสิทธิการเช่ามีความเสี่ยงสูงกว่า โดยกำหนดใช้ร้อยละ 11.50 เนื่องจากอาคารมีการดูแลทั้งด้านการตลาด การบริหารโดย CPLAND ซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดโดยทั่วไป และ AREA พิจารณา Discount Rate จาก Capitalization Rate บวกด้วย Growth Rate โดย Capitalization Rate ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในพื้นที่นอก CBD ของกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณร้อยละ 5.00 – 6.00 โดยทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดพิจารณาที่ร้อยละ 6.00 และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 สำหรับทรัพย์สินที่เป็น

สิทธิการเช่าและบวกเพิ่มความเสี่ยง ดังนั้นพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 9.00 และอัตราเติบโตของรายได้เท่ากับประมาณ 2.50 ดังนั้นจะได้ Discount rate เท่ากับร้อยละ 11.50

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ CPTREIT จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สิน ที่ CPTREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

อันดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		MODERN	AREA
1	โครงการ CPT KK1 และโครงการ KK Shophouse	189.50	195.81
2	โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3	311.30	319.50
3	โครงการ CPT PLK	218.10	216.70
4	โครงการ CPT HDY	226.40	228.84
รวมมูลค่าทรัพย์สิน		**945.30**	**960.85**
ราคาในการเข้าทำรายการ		900.00	900.00
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการทำรายการ (ล้านบาท)		45.30	60.85
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการทำรายการ (ร้อยละ)		5.03	6.76

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้ง 6 โครงการด้วยวิธีการประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 945.30 – 960.85 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 900.00 ล้านบาท จำนวน 45.30 – 60.85 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.03 – 6.76

8.1.2. วิธีประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีนี้จะพิจารณาถึงการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้

1) สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารพาณิชย์ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นอาคารสำนักงานเป็นหลัก 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[3] (“**โครงการ CPT KK Shophouse**”)

2) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[4] (“**โครงการ CPT KK1**”)

3) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[5] (“**โครงการ CPT KK2**”)

[3] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

[4] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

4) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[6] (“**โครงการ CPT KK3**”)

5) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[7] (“**โครงการ CPT PLK**”)

6) สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตรึงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร ระยะเวลาประมาณ 30 ปี[8] (“**โครงการ CPT HDY**”)

โดยระยะเวลาการจัดทำประมาณการอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งจะคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Free Cash Flow: FCF) ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ มาคิดลดด้วยอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่เหมาะสมจากอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) อย่างไรก็ดี การประเมินมูลค่าวิธีนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่ารายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

8.1.2.1. <u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ CPT KK Shophouse และโครงการ CPT KK1</u>

i **<u>รายได้</u>**

- **<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>**

โครงการ KK Shophoue และโครงการ CPT KK1 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2540 โดยรายได้หลักของโครงการ CPT KK Shophouse และโครงการ CPT KK1 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการของโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ ได้ดังนี้

- โครงการ KK Shophouse มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 5,200.00 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 76.92 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569

[5] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

[6] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

[7] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

[8] ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

- โครงการ CPT KK1 มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 5,216.72 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 82.56 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569 (ซึ่งพิจารณาไม่รวมผู้เช่าที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และจะมีสัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569)

- **<u>รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน</u>**

กำหนดให้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1 ในปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 28.54 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568) และกำหนดให้รายได้อื่นเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ร้อยละ 1.02 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568)

ii **<u>ค่าใช้จ่าย</u>**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1. ต้นทุนเช่าและบริการ	- กำหนดให้ค่ารักษาความปลอดภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่ารักษาความสะอาดอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค แบ่งเป็น 1) ต้นทุนค่าไฟฟ้า กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจำนวนปริมาณการใช้ไฟ และราคาซื้อไฟฟ้าอ้างอิงปี 2568 และกำหนดให้ราคาซื้อไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2568 ในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2) ต้นทุนค่าน้ำ กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าน้ำ ในอัตราร้อยละ 638.36 ของรายได้ค่าน้ำ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าเบี้ยประกันภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นไปตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศที่เกี่ยวข้อง - กำหนดให้ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ในอัตราร้อยละ 4.44 ของรายได้รวม อ้างอิงจากค่าฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไป

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	ด้วย 6 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ที่อัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค) 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ที่อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอัสงหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสุทธิของกองทรัสต์ 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ 5) ค่านายหน้า จากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า (1) กรณีผู้เช่าเดิมต่อสัญญา: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว (2) กรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ที่อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน
3. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
4. ค่าธรรมเนียมทรัสตี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตีทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี อ้างอิงตามอัตราที่กำหนดของนายทะเบียนและของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากในการเข้าลงทุนครั้งนี้ ไม่มีการเพิ่มทุน
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	- ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพในปี 2569 ให้เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่กองทรัสตีได้เจรจากับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้สอบบัญชีไว้ และกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

iii **<u>ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อการลงทุนสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ตั้งแต่ปี 2569 ที่ร้อยละ 1.50 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพื่อการ

ลงทุนเกิดขึ้นเพื่อเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคตตลอดระยะเวลาประมาณการอ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

iv **<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>**

การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้กองทรัสต์คาดว่าน่าจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 700.00 ล้านบาท (เงินกู้รวมของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ MLR - ร้อยละ 1.875 ต่อปี หรือเท่ากับร้อยละ 4.425 ต่อปี และมีระยะเวลากู้เงินตามสัญญาไม่เกิน 12 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารกรุงไทย ประจำวันที่ 10 สิงหาคม 2569

v **<u>อัตราส่วนลด (Discount Rate)</u>**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

WACC	=	K_e*E/(D+E) + K_d*(1-T)*D/(D+E)
K_e	=	ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)
K_d	=	ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
D	=	หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

K_e (หรือ R_e) = $R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.09 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: www.thaibma.or.th)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของกลุ่มหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนในธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อันได้แก่ B-WORK, BOFFIC, CPNCG, CPTREIT, GVREIT, POPF, QHBREIT, SIRIPRT, SPRIME และ WHABT ในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (จนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองของนักลงทุน ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Unleveraged Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.45 (ที่มา: Bloomberg) ก่อนนำมาคำนวณ Levererged Beta ของโครงการ KK Shpohouse และโครงการ CPT KK1 ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของ

กองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้ได้ค่า Beta 0.50 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ตั้งแต่ปี 2544 – 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.09 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

ส่วนต้นทุนของหนี้ (K_d) คำนวณจากต้นทุนเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการโดยอยู่ประมาณอัตราร้อย 4.425 ต่อปี (อ้างอิงจาก เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นข้อ 1.8.1 สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้น) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุป WACC ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.81 ต่อปี

ทั้งนี้ จากการคำนวณข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเสี่ยงชดเชยพิเศษ (Special Risk Factor) อันเนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่นอกจังหวัดกรุงเทพมหานคร จึงพิจารณากำหนดให้มีความเสี่ยงชดเชยพิเศษเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ดังนั้น สามารถคำนวณ WACC ได้เท่ากับ 8.81 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานข้างต้น สามารถคำนวณกระแสเงินสด (Free Cash Flow: FCF) ได้ดังนี้

vi **<u>งบกำไรขาดทุนและกระแสเงินสดอิสระที่เกิดจากโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1</u>**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F[1/]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	6.08	25.40	25.98	25.91	25.86	26.35	26.39	26.23
รายได้อื่นๆ	1.80	7.51	7.68	7.66	7.65	7.79	7.80	7.75
รวมรายได้	**7.87**	**32.91**	**33.66**	**33.58**	**33.51**	**34.14**	**34.19**	**33.98**
ต้นทุนเช่าและบริการ	2.68	10.99	11.16	11.28	11.41	11.63	11.76	11.88
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**5.19**	**21.92**	**22.50**	**22.29**	**22.10**	**22.51**	**22.43**	**22.10**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	1.09	3.09	2.67	2.78	3.18	2.84	2.87	3.37
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.12	0.49	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.51
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**3.98**	**18.34**	**19.33**	**19.01**	**18.42**	**19.16**	**19.04**	**18.22**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**3.90**	**16.50**	**15.98**	**14.45**	**12.86**	**12.30**	**11.23**	**9.88**

<u>หมายเหตุ</u>: 1/ ในปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 3 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 - วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และในปี 2599 คำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 9 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2599 - วันที่ 30 กันยายน 2599 ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	26.83	26.76	26.71	27.21	27.25	27.08	27.71	27.64
รายได้อื่นๆ	7.93	7.91	7.90	8.05	8.06	8.01	8.19	8.17
รวมรายได้	**34.76**	**34.67**	**34.60**	**35.26**	**35.31**	**35.09**	**35.90**	**35.81**
ต้นทุนเช่าและบริการ	12.07	12.25	12.39	12.57	12.72	12.90	13.11	13.25
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**22.69**	**22.42**	**22.22**	**22.68**	**22.58**	**22.19**	**22.79**	**22.56**

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	2.95	3.07	3.49	3.16	3.20	3.72	3.25	3.35
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.52	0.52	0.52	0.53	0.53	0.53	0.54	0.54
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	19.23	18.83	18.20	18.99	18.85	17.94	19.00	18.67
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	9.58	8.62	7.66	7.34	6.70	5.86	5.70	5.15

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	27.58	28.10	28.14	27.97	28.61	28.54	28.48	29.02
รายได้อื่นๆ	8.15	8.31	8.32	8.27	8.46	8.44	8.42	8.58
รวมรายได้	35.73	36.41	36.46	36.24	37.07	36.98	36.90	37.60
ต้นทุนเช่าและบริการ	13.41	13.68	13.86	14.02	14.26	14.49	14.67	14.91
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	22.32	22.73	22.60	22.22	22.81	22.49	22.23	22.69
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.76	3.37	3.38	3.88	3.40	3.50	3.92	3.53
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.54	0.55	0.55	0.54	0.56	0.55	0.55	0.56
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	18.03	18.80	18.67	17.79	18.86	18.43	17.76	18.60
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	4.57	4.38	4.00	3.50	3.41	3.06	2.71	2.61

(หน่วย: ล้านบาท)	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F[1/]
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	29.06	28.88	29.55	29.47	29.41	29.97	22.41
รายได้อื่นๆ	8.59	8.54	8.74	8.71	8.70	8.86	6.63
รวมรายได้	37.65	37.42	38.29	38.18	38.11	38.83	29.04
ต้นทุนเช่าและบริการ	15.10	15.34	15.60	15.79	15.99	16.32	12.39
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	22.55	22.08	22.69	22.39	22.12	22.51	16.65
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.53	4.05	3.55	3.66	4.09	3.68	3.27
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.56	0.56	0.57	0.57	0.57	0.58	0.44
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	18.45	17.47	18.56	18.16	17.46	18.25	12.95
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2.38	2.07	2.02	1.82	1.61	1.54	1.07
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	194.44						

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้น และ (ลดลง) ประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC ร้อยละต่อปี		
	+0.50%	0.00%	-0.50%
มูลค่าโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1	186.09	194.44	203.43

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด ที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ประมาณ ร้อยละ 0.50 ต่อปี มูลค่าโครงการ KK Shophouse และโครงการ CPT KK1 จะอยู่ระหว่าง 186.09 – 203.43 ล้านบาท

8.1.2.2. **<u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3</u>**

i **<u>รายได้</u>**

- **<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>**

โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK2 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณติดถนนมะลิวัลย์ (ทล. 12) ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2556 โดยรายได้หลักของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ ได้ดังนี้

- โครงการ CPT KK2 มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 7,088.24 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 56.80 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569
- โครงการ CPT KK3 มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 4,515.50 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 90.59 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569

- **<u>รายได้จากสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ จากการดำเนินงาน</u>**

กำหนดให้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ในปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 42.81 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการโครงการ CPT KK2 และร้อยละ 52.80 ของรายจากค่าเช่าและค่าบริการโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568) และกำหนดให้รายได้อื่นเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ร้อยละ 0.00 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการโครงการ CPT KK2 และร้อยละ 1.45 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568)

ii **<u>ค่าใช้จ่าย</u>**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1. ต้นทุนเช่าและบริการ	- กำหนดให้ค่ารักษาความปลอดภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่ารักษาความสะอาดตั้งอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	ย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค แบ่งเป็น 1) ต้นทุนค่าไฟฟ้า กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจำนวนปริมาณการใช้ไฟ และราคาซื้อไฟฟ้าอ้างอิงปี 2568 และกำหนดให้ราคาซื้อไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2568 ในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2) ต้นทุนค่าน้ำ กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าน้ำ ในอัตราร้อยละ 162.48 ของรายได้ค่าน้ำโครงการ CPT KK2 และในอัตราร้อยละ 662.14 ของรายได้ค่าน้ำของโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าเบี้ยประกันภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นไปตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศที่เกี่ยวข้อง - กำหนดให้ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ในอัตราร้อยละ 3.51ของรายได้รวมโครงการ CPT KK2 และร้อยละ 3.70 ของรายได้รวมโครงการ CPT KK3 ตามลำดับ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 6 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ที่อัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค) 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ที่อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอัสงหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสุทธิของกองทรัสต์ 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ 5) ค่านายหน้า จากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า (1) กรณีผู้เช่าเดิมต่อสัญญา: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว (2) กรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ที่อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน
3. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
4. ค่าธรรมเนียมทรัสตี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตีทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี อ้างอิงตามอัตราที่กำหนดของนายทะเบียนและของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากในการเข้าลงทุนครั้งนี้ ไม่มีการเพิ่มทุน
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	- ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพในปี 2569 ให้เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ได้เจรจากับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้สอบบัญชีไว้ และกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

iii **<u>ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อการลงทุนสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ตั้งแต่ปี 2569 ที่ร้อยละ 1.50 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเกิดขึ้นเพื่อเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคตตลอดระยะเวลาประมาณการอ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

iv **<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>**

การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้กองทรัสต์คาดว่าน่าจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 700.00 ล้านบาท อ้างอิงจากวงเงินกู้ต่ำสุดที่กองทรัสต์ได้เจรจาไว้กับสถาบันการเงิน (เงินกู้รวมของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ MLR - ร้อยละ 1.875 ต่อปี หรือเท่ากับร้อยละ 4.425 ต่อปี และมีระยะเวลากู้เงินตามสัญญาไม่เกิน 12 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารกรุงไทย ประจำวันที่ 10 สิงหาคม 2569

v **<u>อัตราส่วนลด</u>** (Discount Rate)

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

WACC	=	K_e*E/(D+E) + K_d*(1-T)*D/(D+E)
K_e	=	ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)
K_d	=	ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

K_e (หรือ R_e) = $R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.09 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: www.thaibma.or.th)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของกลุ่มหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนในธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อันได้แก่ B-WORK, BOFFIC, CPNCG, CPTREIT, GVREIT, POPF, QHBREIT, SIRIPRT, SPRIME และ WHABT ในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (จนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองของนักลงทุน ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Unleveraged Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.45 (ที่มา: Bloomberg) ก่อนนำมาคำนวณ Levererged Beta ของโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้ได้ค่า Beta 0.50 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ตั้งแต่ปี 2544 – 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.09 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

ส่วนต้นทุนของหนี้ (K_d) คำนวณจากต้นทุนเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการโดยอยู่ประมาณอัตราร้อย 4.425 ต่อปี (อ้างอิงจาก เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นข้อ 1.8.1 สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้น) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุป WACC ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.81 ต่อปี

ทั้งนี้ จากการคำนวณข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเสี่ยงชดเชยพิเศษ (Special Risk Factor) อันเนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่นอกจังหวัดกรุงเทพมหานคร จึงพิจารณากำหนดให้มีความเสี่ยงชดเชยพิเศษเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ดังนั้น สามารถคำนวณ WACC ได้เท่ากับ 8.81 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานข้างต้น สามารถคำนวณกระแสเงินสด (Free Cash Flow: FCF) ได้ดังนี้

vi **<u>งบกำไรขาดทุนและกระแสเงินสดอิสระที่เกิดจากโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3</u>**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F[1/]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9.92	38.45	38.35	38.80	39.10	38.99	39.46	39.75
รายได้อื่นๆ	4.82	18.60	18.54	18.76	18.92	18.84	19.08	19.23
รวมรายได้	**14.73**	**57.05**	**56.89**	**57.56**	**58.01**	**57.83**	**58.53**	**58.98**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F[1/]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
ต้นทุนเช่าและบริการ	4.29	17.33	17.53	17.78	18.03	18.30	18.56	18.81
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**10.44**	**39.72**	**39.36**	**39.78**	**39.98**	**39.54**	**39.98**	**40.17**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	1.83	4.23	5.32	4.54	4.46	5.58	4.78	4.71
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.22	0.86	0.85	0.86	0.87	0.87	0.88	0.88
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**8.39**	**34.63**	**33.18**	**34.38**	**34.66**	**33.09**	**34.32**	**34.57**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**8.22**	**31.16**	**27.44**	**26.12**	**24.20**	**21.24**	**20.24**	**18.74**

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 3 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 - วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และในปี 2599 คำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 9 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2599 - วันที่ 30 กันยายน 2599 ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	39.65	40.12	40.42	40.31	40.79	41.10	40.99	41.48
รายได้อื่นๆ	19.16	19.39	19.56	19.49	19.72	19.89	19.82	20.06
รวมรายได้	**58.81**	**59.51**	**59.98**	**59.79**	**60.52**	**60.98**	**60.81**	**61.53**
ต้นทุนเช่าและบริการ	19.04	19.37	19.64	19.87	20.16	20.49	20.74	21.04
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**39.77**	**40.14**	**40.34**	**39.92**	**40.36**	**40.49**	**40.07**	**40.50**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	5.86	5.06	5.00	6.18	5.38	5.32	6.44	5.57
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.88	0.89	0.90	0.90	0.91	0.91	0.91	0.92
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**33.03**	**34.19**	**34.44**	**32.85**	**34.07**	**34.26**	**32.72**	**34.00**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**16.45**	**15.65**	**14.49**	**12.70**	**12.10**	**11.19**	**9.82**	**9.38**

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	41.79	41.68	42.18	42.50	42.39	42.89	43.22	43.11
รายได้อื่นๆ	20.23	20.15	20.40	20.57	20.50	20.74	20.92	20.84
รวมรายได้	**62.02**	**61.83**	**62.58**	**63.06**	**62.89**	**63.64**	**64.14**	**63.95**
ต้นทุนเช่าและบริการ	21.33	21.64	21.95	22.26	22.53	22.91	23.23	23.51
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**40.69**	**40.19**	**40.63**	**40.80**	**40.36**	**40.73**	**40.91**	**40.44**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	5.44	6.59	5.70	5.58	6.74	5.84	5.71	6.89
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.93	0.93	0.94	0.95	0.94	0.95	0.96	0.96
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**34.32**	**32.67**	**33.99**	**34.28**	**32.67**	**33.93**	**34.24**	**32.58**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**8.70**	**7.61**	**7.27**	**6.74**	**5.91**	**5.64**	**5.23**	**4.57**

(หน่วย: ล้านบาท)	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F[1/]
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	43.63	43.95	43.84	44.36	44.70	44.59	34.14
รายได้อื่นๆ	21.10	21.28	21.20	21.46	21.64	21.56	16.53
รวมรายได้	**64.73**	**65.23**	**65.05**	**65.82**	**66.35**	**66.15**	**50.67**
ต้นทุนเช่าและบริการ	23.86	24.24	24.54	24.89	25.24	25.60	19.52
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**40.87**	**40.99**	**40.51**	**40.93**	**41.10**	**40.55**	**31.15**

(หน่วย: ล้านบาท)	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F[1/]
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	5.97	5.84	7.04	6.11	5.97	7.20	5.59
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.97	0.98	0.98	0.99	1.00	0.99	0.76
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	33.93	34.17	32.49	33.83	34.13	32.36	24.80
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	4.37	4.05	3.54	3.39	3.14	2.73	2.05
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	354.07						

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้น และ (ลดลง) ประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC ร้อยละต่อปี		
	+0.50%	0.00%	-0.50%
มูลค่าโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3	346.86	354.07	361.84

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด ที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ประมาณ ร้อยละ 0.50 ต่อปี มูลค่าโครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3 จะอยู่ระหว่าง 346.86 – 361.84 ล้านบาท

8.1.2.3. **การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ CPT PLK**

i **รายได้**

- **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

โครงการ CPT PLK เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลกได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2558 โดยรายได้หลักของโครงการ CPT PLK ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการของโครงการ CPT PLK ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ ได้ดังนี้

- โครงการ CPT PLK มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 7,199.66 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 77.83 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569 (ซึ่งพิจารณาไม่รวมผู้เช่าที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และจะมีสัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2569)

- **รายได้จากสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน**

กำหนดให้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ CPT PLK ในปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 50.67 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการอ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568) และกำหนดให้รายได้อื่นเป็น

สัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ร้อยละ 0.08 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568)

ii **ค่าใช้จ่าย**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1. ต้นทุนเช่าและบริการ	- กำหนดให้ค่ารักษาความปลอดภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 ตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่ารักษาความสะอาดอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 ตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค แบ่งเป็น 1) ต้นทุนค่าไฟฟ้า กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจำนวนปริมาณการใช้ไฟ และราคาซื้อไฟฟ้าอ้างอิงปี 2568 และกำหนดให้ราคาซื้อไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2568 ในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2) ต้นทุนค่าน้ำ กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าน้ำ ในอัตราร้อยละ 1,317.25 ของรายได้ค่าน้ำ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าเบี้ยประกันภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 ตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นไปตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศที่เกี่ยวข้อง - กำหนดให้ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ในอัตราร้อยละ 1.46 ของรายได้รวม อ้างอิงจากค่าฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - ค่าเช่าที่ดินสำหรับที่จอดรถ กำหนดอ้างอิงตามสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ต่อปีทุกๆ 3 ปี - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 6 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ที่อัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค) 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ที่อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอัสงหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสุทธิของกองทรัสต์ 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ 5) ค่านายหน้า จากการจัดหาผู้เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า (1) กรณีผู้เช่าเดิมต่อสัญญา: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะ

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว (2) กรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ที่อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน
3. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
4. ค่าธรรมเนียมทรัสตี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตีทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี อ้างอิงตามอัตราที่กำหนดของนายทะเบียนและของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากในการเข้าลงทุนครั้งนี้ ไม่มีการเพิ่มทุน
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	- ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพในปี 2569 ให้เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ได้เจรจากับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้สอบบัญชีไว้ และกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

iii **<u>ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อการลงทุนสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ตั้งแต่ปี 2569 ที่ร้อยละ 1.50 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเกิดขึ้นเพื่อเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคตตลอดระยะเวลาประมาณการอ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

iv **<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>**

การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้กองทรัสต์คาดว่าน่าจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 700.00 ล้านบาท (เงินกู้รวมของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ MLR - ร้อยละ 1.875 ต่อปี หรือเท่ากับร้อยละ 4.425 ต่อปี และมีระยะเวลากู้เงินตามสัญญาไม่เกิน 12 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารกรุงไทย ประจำวันที่ 10 สิงหาคม 2569

v **<u>อัตราส่วนลด</u>** <u>(Discount Rate)</u>

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

WACC	=	K_e*E/(D+E) + K_d*(1-T)*D/(D+E)
K_e	=	ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)
K_d	=	ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
D	=	หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

K_e (หรือ R_e) = $R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.09 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: www.thaibma.or.th)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของกลุ่มหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนในธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อันได้แก่ B-WORK, BOFFIC, CPNCG, CPTREIT, GVREIT, POPF, QHBREIT, SIRIPRT, SPRIME และ WHABT ในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (จนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองของนักลงทุน ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Unleveraged Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.45 (ที่มา: Bloomberg) ก่อนนำมาคำนวณ Levererged Beta ของโครงการ CPT PLK ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้ได้ค่า Beta 0.50 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ตั้งแต่ปี 2544 – 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.09 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

ส่วนต้นทุนของหนี้ (K_d) คำนวณจากต้นทุนเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการโดยอยู่ประมาณอัตราร้อย 4.425 ต่อปี (อ้างอิงจาก เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นข้อ 1.8.1 สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้น) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุป WACC ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.81ต่อปี

ทั้งนี้ จากการคำนวณข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเสี่ยงชดเชยพิเศษ (Special Risk Factor) อันเนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่นอกจังหวัดกรุงเทพมหานคร จึงพิจารณากำหนดให้มีความเสี่ยงชดเชยพิเศษเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ดังนั้น สามารถคำนวณ WACC ได้เท่ากับ 8.81 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานข้างต้น สามารถคำนวณกระแสเงินสด (Free Cash Flow: FCF) ได้ดังนี้

vi งบกำไรขาดทุนและกระแสเงินสดอิสระที่เกิดจากโครงการ CPT PLK

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F[1/]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5.71	24.23	24.02	24.34	24.62	24.41	24.74	25.02
รายได้อื่นๆ	2.96	12.56	12.46	12.62	12.76	12.66	12.82	12.97
รวมรายได้	**8.67**	**36.78**	**36.48**	**36.96**	**37.38**	**37.07**	**37.56**	**37.98**
ต้นทุนเช่าและบริการ	2.86	11.09	11.82	12.00	12.17	12.39	12.57	12.76
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**5.81**	**25.69**	**24.66**	**24.96**	**25.20**	**24.68**	**24.99**	**25.23**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	1.22	2.53	2.89	2.85	2.63	3.02	2.98	2.76
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.13	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	0.56	0.57
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**4.46**	**22.61**	**21.22**	**21.56**	**22.01**	**21.11**	**21.45**	**21.90**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**4.37**	**20.35**	**17.55**	**16.38**	**15.37**	**13.55**	**12.65**	**11.87**

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 3 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 - วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และในปี 2599 คำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 9 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2599 - วันที่ 30 กันยายน 2599 ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	24.81	25.14	25.42	25.21	25.54	25.83	25.62	25.96
รายได้อื่นๆ	12.86	13.03	13.18	13.07	13.24	13.39	13.28	13.46
รวมรายได้	**37.67**	**38.17**	**38.60**	**38.28**	**38.79**	**39.23**	**38.90**	**39.41**
ต้นทุนเช่าและบริการ	12.93	13.17	13.37	13.55	13.75	14.00	14.20	14.40
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**24.74**	**24.99**	**25.23**	**24.73**	**25.04**	**25.22**	**24.71**	**25.01**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.16	3.12	2.91	3.32	3.29	3.06	3.45	3.38
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.57	0.57	0.58	0.57	0.58	0.59	0.58	0.59
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**21.02**	**21.30**	**21.75**	**20.84**	**21.17**	**21.57**	**20.68**	**21.03**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**10.47**	**9.75**	**9.15**	**8.06**	**7.52**	**7.04**	**6.20**	**5.80**

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	26.25	26.03	26.38	26.68	26.45	26.81	27.11	26.88
รายได้อื่นๆ	13.61	13.50	13.68	13.83	13.72	13.90	14.05	13.94
รวมรายได้	**39.86**	**39.53**	**40.05**	**40.51**	**40.17**	**40.70**	**41.16**	**40.82**
ต้นทุนเช่าและบริการ	14.62	14.87	15.09	15.31	15.52	15.81	16.04	16.26
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**25.25**	**24.66**	**24.96**	**25.20**	**24.65**	**24.89**	**25.13**	**24.56**

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.13	3.52	3.46	3.20	3.59	3.53	3.26	3.67
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.60	0.59	0.60	0.61	0.60	0.61	0.62	0.61
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**21.52**	**20.55**	**20.91**	**21.39**	**20.46**	**20.76**	**21.24**	**20.29**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**5.45**	**4.79**	**4.47**	**4.21**	**3.70**	**3.45**	**3.24**	**2.85**

(หน่วย: ล้านบาท)	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F[1/]
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	27.24	27.55	27.32	27.68	28.00	27.76	21.03
รายได้อื่นๆ	14.12	14.28	14.17	14.35	14.51	14.39	10.90
รวมรายได้	**41.36**	**41.83**	**41.49**	**42.03**	**42.51**	**42.16**	**31.93**
ต้นทุนเช่าและบริการ	16.50	16.80	17.03	17.28	17.54	17.84	13.57
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**24.86**	**25.03**	**24.46**	**24.75**	**24.97**	**24.32**	**18.36**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.60	3.33	3.74	3.67	3.40	3.81	3.32
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.62	0.63	0.62	0.63	0.64	0.63	0.48
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**20.64**	**21.07**	**20.09**	**20.45**	**20.94**	**19.88**	**14.56**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**2.66**	**2.50**	**2.19**	**2.05**	**1.93**	**1.68**	**1.20**
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	222.44						

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้น และ (ลดลง) ประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC ร้อยละต่อปี		
	+0.50%	0.00%	-0.50%
มูลค่าโครงการ CPT PLK	212.94	222.44	232.67

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด ที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ประมาณ ร้อยละ 0.50 ต่อปี มูลค่าโครงการ CPT PLK จะอยู่ระหว่าง 212.94 – 232.67 ล้านบาท

8.1.2.4. **การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ CPT HDY**

i **รายได้**

- **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

โครงการ CPT HDY เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บริเวณถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในปี 2559 โดยรายได้หลักของโครงการ CPT HDY ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งจากการตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการของโครงการ CPT HDY ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถกำหนดสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการต่างๆ ได้ดังนี้

- โครงการ CPT HDY มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนทั้งหมดประมาณ 7,622.50 ตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าล่าสุด และ

กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี ในอัตราร้อยละ 1.62 ของค่าเช่า จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ตามหลักความระมัดระวัง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า (Occupancy rate) ตั้งแต่ปี 2569 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับร้อยละ 65.88 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิโดยอ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2569 (ซึ่งพิจารณาไม่รวมผู้เช่าที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และจะมีสัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2569)

- **<u>รายได้จากสาธารณูปโภค รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ จากการดำเนินงาน</u>**

กำหนดให้รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคสำหรับโครงการ CPT HDY ในปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 42.56 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการอ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลัง (ปี 2567 - 2568) และกำหนดให้รายได้อื่นเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ร้อยละ 1.42 ของรายได้จากค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามสัดส่วนต่อรายได้จากค่าเช่าและบริการปี 2568

ii **<u>ค่าใช้จ่าย</u>**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
1. ต้นทุนเช่าและบริการ	- กำหนดให้ค่ารักษาความปลอดภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่ารักษาความสะอาดอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค แบ่งเป็น 1) ต้นทุนค่าไฟฟ้า กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ อ้างอิงจำนวนปริมาณการใช้ไฟ และราคาซื้อไฟฟ้าอ้างอิงปี 2568 และกำหนดให้ราคาซื้อไฟฟ้าปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2568 ในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย และ 2) ต้นทุนค่าน้ำ กำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าน้ำ ในอัตราร้อยละ 1,120.98 ของรายได้ค่าน้ำ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าเบี้ยประกันภัยอ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย - กำหนดให้ค่าภาษีโรงเรือนตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นไปตามพ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศที่เกี่ยวข้อง - กำหนดให้ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ เป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ในอัตราร้อยละ 2.61 ของรายได้รวม อ้างอิงจากค่าฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปี (ปี 2567 – 2568) - กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงจากงวด 6 เดือนปี 2569 และตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย 6 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
	1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ที่อัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค) 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ที่อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอัสงหาริมทรัพย์ ที่อัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสุทธิของกองทรัสต์ 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Incentive Fee) ที่อัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ 5) ค่านายหน้า จากการจัดหาผ็เช่าเมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า (1) กรณีผู้เช่าเดิมต่อสัญญา: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว (2) กรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่: ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 6) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ที่อัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 2.00 ของค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน
3. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
4. ค่าธรรมเนียมทรัสตี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตีทั้งหมดสำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.18 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยอ้างอิงจากร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้
5. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี	- ประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมรายปี อ้างอิงตามอัตราที่กำหนดของนายทะเบียนและของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว เนื่องจากในการเข้าลงทุนครั้งนี้ ไม่มีการเพิ่มทุน
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	- ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพในปี 2569 ให้เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ได้เจรจากับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินและผู้สอบบัญชีไว้ และกำหนดให้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.62 ต่อปี จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ปันส่วนให้แก่โครงการ KK Shophouse โครงการ KK1 โครงการ KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และโครงการ CPT HDY ตามมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

iii **<u>ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทรัสต์กันเงินสำรองเพื่อการลงทุนสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต ตั้งแต่ปี 2569 ที่ร้อยละ 1.50 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเกิดขึ้นเพื่อเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคตตลอดระยะเวลาประมาณการอ้างอิงตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

iv **<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>**

การเข้าลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้กองทรัสต์คาดว่าน่าจะใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 700.00 ล้านบาท (เงินกู้รวมของสินทรัพย์ทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ MLR - ร้อยละ 1.875 ต่อปี หรือเท่ากับร้อยละ 4.425 ต่อปี และมีระยะเวลากู้เงินตามสัญญาไม่เกิน 12 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ของธนาคารกรุงไทย ประจำวันที่ 10 สิงหาคม 2569

v **<u>อัตราส่วนลด</u>** (Discount Rate)

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างทางการเงินของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ซึ่งมีรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด ดังนี้

WACC	=	K_e*E/(D+E) + K_d*(1-T)*D/(D+E)
K_e	=	ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R_e)
K_d	=	ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
D	=	หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K_e) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยต้องการ (R_e) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

K_e (หรือ R_e) = $R_f + \beta (R_m - R_f)$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 25 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.09 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง (ที่มา: www.thaibma.or.th)

Beta (β) = อ้างอิงจากค่า Beta เฉลี่ยของกลุ่มหลักทรัพย์กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนในธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน อันได้แก่ B-WORK, BOFFIC, CPNCG, CPTREIT, GVREIT, POPF, QHBREIT, SIRIPRT, SPRIME และ WHABT ในช่วงระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง (จนถึงวันที่ 10 สิงหาคม 2569) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เป็นระยะเวลาที่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงราคาและภาพรวมของมุมมองของนักลงทุน ณ สภาวะตลาดปัจจุบันได้ดีที่สุด เพื่อคำนวณหา Unleveraged Beta เฉลี่ย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.45 (ที่มา: Bloomberg) ก่อนนำมาคำนวณ Levererged Beta ของโครงการ CPT HDY ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทำให้ได้ค่า Beta 0.50 ในช่วงระยะเวลาประมาณการ

Market Risk (R_m) = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 25 ปี ตั้งแต่ปี 2544 – 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.09 ต่อปี เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด และมีผลกระทบจากความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ฯ น้อย

ส่วนต้นทุนของหนี้ (K_d) คำนวณจากต้นทุนเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการโดยอยู่ประมาณอัตราร้อย 4.425 ต่อปี (อ้างอิงจาก เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นข้อ 1.8.1 สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้น) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุป WACC ตามอัตราส่วนหนี้สินต่อเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.81 ต่อปี

ทั้งนี้ จากการคำนวณข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาความเสี่ยงชดเชยพิเศษ (Special Risk Factor) อันเนื่องจากสถานที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่นอกจังหวัดกรุงเทพมหานคร จึงพิจารณากำหนดให้มีความเสี่ยงชดเชยพิเศษเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ต่อปี ดังนั้น สามารถคำนวณ WACC ได้เท่ากับ 8.81 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากสมมติฐานข้างต้น สามารถคำนวณกระแสเงินสด (Free Cash Flow: FCF) ได้ดังนี้

vi งบกำไรขาดทุนและกระแสเงินสดอิสระที่เกิดจากโครงการ CPT HDY

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F[1/]	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5.11	20.45	20.51	20.77	20.78	20.84	21.11	21.12
รายได้อื่นๆ	2.25	8.99	9.02	9.13	9.14	9.16	9.28	9.29
รวมรายได้	**7.36**	**29.44**	**29.52**	**29.91**	**29.92**	**30.00**	**30.39**	**30.40**
ต้นทุนเช่าและบริการ	1.99	8.10	8.20	8.32	8.43	8.57	8.70	8.81
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**5.37**	**21.34**	**21.32**	**21.58**	**21.49**	**21.43**	**21.69**	**21.59**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	0.82	2.25	3.09	2.33	2.38	3.23	2.47	2.52
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.11	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**4.43**	**18.65**	**17.79**	**18.81**	**18.66**	**17.74**	**18.77**	**18.61**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	**4.34**	**16.78**	**14.71**	**14.29**	**13.03**	**11.39**	**11.07**	**10.09**

หมายเหตุ: 1/ ในปี 2569 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 3 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 - วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และในปี 2599 คำนวณกระแสเงินสดคงเหลือที่จะได้รับในอนาคต 9 เดือนที่เหลือของปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2599 - วันที่ 30 กันยายน 2599 ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	21.18	21.45	21.46	21.52	21.80	21.81	21.87	22.15
รายได้อื่นๆ	9.31	9.43	9.44	9.46	9.59	9.59	9.62	9.74
รวมรายได้	**30.49**	**30.88**	**30.89**	**30.98**	**31.38**	**31.39**	**31.48**	**31.89**
ต้นทุนเช่าและบริการ	8.93	9.09	9.21	9.33	9.47	9.62	9.75	9.89
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	**21.56**	**21.80**	**21.69**	**21.65**	**21.92**	**21.78**	**21.74**	**22.00**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.40	2.62	2.69	3.59	2.81	2.87	3.74	2.91
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.46	0.46	0.46	0.46	0.47	0.47	0.47	0.48
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	**17.70**	**18.71**	**18.53**	**17.60**	**18.64**	**18.44**	**17.52**	**18.62**

(หน่วย: ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	8.82	8.56	7.80	6.81	6.62	6.02	5.26	5.13

(หน่วย: ล้านบาท)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	22.16	22.22	22.51	22.52	22.58	22.88	22.88	22.95
รายได้อื่นๆ	9.74	9.77	9.90	9.90	9.93	10.06	10.06	10.09
รวมรายได้	31.90	31.99	32.41	32.42	32.51	32.93	32.95	33.04
ต้นทุนเช่าและบริการ	10.02	10.18	10.33	10.47	10.61	10.79	10.94	11.08
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	21.88	21.81	22.08	21.95	21.90	22.14	22.01	21.95
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	2.94	3.83	2.98	3.01	3.91	3.05	3.09	4.00
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.48	0.48	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.50
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	18.46	17.50	18.61	18.45	17.50	18.59	18.43	17.46
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	4.68	4.08	3.98	3.63	3.16	3.09	2.81	2.45

(หน่วย: ล้านบาท)	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F[1/]
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	23.25	23.25	23.32	23.62	23.63	23.70	18.00
รายได้อื่นๆ	10.22	10.23	10.25	10.39	10.39	10.42	7.92
รวมรายได้	33.47	33.48	33.57	34.01	34.02	34.12	25.92
ต้นทุนเช่าและบริการ	11.25	11.42	11.58	11.75	11.91	12.09	9.20
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	22.22	22.05	21.99	22.26	22.12	22.02	16.72
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	3.13	3.16	4.09	3.20	3.23	4.18	2.91
ค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX)	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.51	0.39
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	18.59	18.39	17.40	18.55	18.37	17.34	13.41
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2.40	2.18	1.89	1.86	1.69	1.47	1.11
รวมมูลค่าปัจจุบันสุทธิ	191.20						

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดสุทธิโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้น และ (ลดลง) ประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)	อัตราส่วนลด (Discount Rate): WACC ร้อยละต่อปี		
	+0.50%	0.00%	-0.50%
มูลค่าโครงการ CPT HDY	182.98	191.20	200.06

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด ที่ เพิ่มขึ้น (ลดลง) ประมาณ ร้อยละ 0.50 ต่อปี มูลค่าโครงการ CPT HDY จะอยู่ระหว่าง 182.98 – 200.06 ล้านบาท

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ CPTREIT จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งนี้ สามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปมูลค่าของทรัพย์สิน ที่ CPTREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม
โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

อันดับ	รายการทรัพย์สิน	โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)	
		มูลค่าต่ำสุด	มูลค่าสูงสุด
1	โครงการ CPT KK1 และโครงการ KK Shophouse	186.09	203.43
2	โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3	346.86	361.84
3	โครงการ CPT PLK	212.94	232.67
4	โครงการ CPT HDY	182.98	200.06
รวมมูลค่าทรัพย์สิน		**928.88**	**998.01**
ราคาในการเข้าทำรายการ		900.00	900.00
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการทำรายการ (ล้านบาท)		28.88	98.01
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการทำรายการ (ร้อยละ)		3.21	10.89

ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้ง 6 โครงการ มีมูลค่าระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 900.00 ล้านบาท จำนวน 28.88 – 98.01 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.21 – 10.89

8.2. ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPLAND เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบเงื่อนไขและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานให้เช่า โดยจะพิจารณาเงื่อนไขที่เป็นธุรกิจปกติของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียมแปรผัน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ

โดยการคัดเลือกกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคัดเลือกกองทรัสต์หรือกองทุนรวมที่ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทสำนักงานให้เช่า ที่มีลักษณะการเก็บค่าบริหารในรูปแบบเดียวกันกับกองทรัสต์ และมีการเปิดเผยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วขอบเขตการให้บริการหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความคล้ายคลึงกันกับขอบเขตการให้บริการหลักของ CPLAND กล่าวคือ ขอบเขตการให้บริการต้องรวมถึงหน้าที่การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมเข้าลงทุน การดูแลและซ่อมบำรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ รวมถึงการจัดให้มีการทำบัญชี รายงานรายรับรายจ่าย รวมทั้งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมเข้าลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คัดเลือกกองทรัสต์และกองทุนรวมได้ทั้งหมด 9 กอง โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK)
2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”)
3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“CPTREIT”)
4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“GVREIT”)
5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น(“KPNREIT”)
6) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“QHBREIT”)
7) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ (“SIRIPRT”)

8) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“SPRIME”)

9) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (“WHABT”)

ทั้งนี้ จากข้อมูลอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สามารถเปรียบเทียบโครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เรียบเก็บของกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอื่นๆ กับ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPLAND เรียบเก็บจากกองทรัสต์ได้ดังนี้

ตารางแสดงการเปรียบเทียบอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์/กองทุนรวม	B-WORK	CPNCG	WHABT	GVREIT
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการ ดำเนินงาน สำหรับแต่ละโครงการ	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสุทธิ (หลังส่วนลดค่าเช่า)	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ	ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ ไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ	ร้อยละ 2.00 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	-	อัตราไม่เกินร้อยละ 8 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา	- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.23 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม - ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญาร้อยละ 0.50 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับ ทุกระยะเวลา เช่าสำหรับผู้เช่ารายใหม่ร้อยละ 0.50 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการถ้าระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 3 ปี และร้อยละ 1.00 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี - ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า (ถ้ามี) สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญาร้อยละ 0.50 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับ ทุกระยะเวลา สำหรับผู้เช่ารายใหม่ร้อยละ 0.50 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการถ้าระยะเวลาเช่าน้อยกว่า 1 ปี ร้อยละ 1.00 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี ร้อยละ 1.50 ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการถ้าระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี และร้อยละ 3.00 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าแช่ง)	- -	-

กองทรัสต์/กองทุนรวม	B-WORK	CPNCG	WHABT	GVREIT
		- ค่าธรรมเนียมการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม - ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่มีการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าว รวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ		

กองทรัสต์/กองทุนรวม	KPNREIT	QHBREIT	SIRIPRT	SPRIME
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมได้รับจากการนำโครงการออกหาประโยชน์ โดยไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทุนรวมบวกกับจำนวนร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการวันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการชำระค่าตอบแทน และจำนวน 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุนรวม ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกิน 2.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันทำการวันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้าที่จะมีการ	อัตราร้อยละ 1.25 ของรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue : GPOR) ของทรัพย์สิน และร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน (Net Property Profit)	- ไม่เกินร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม - ไม่เกินร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์/กองทุนรวม	KPNREIT	QHBREIT	SIRIPRT	SPRIME
	ชำระค่าตอบแทน			
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	-	ตามผลประกอบการในอัตราร้อยละ 37.5 ของกำไรสุทธิของทรัพย์สิน (Net Property Profit) ที่เกิดขึ้นจริง ลบด้วยกำไรสุทธิของทรัพย์สินตามจำนวนที่ประมาณการในแผนการดำเนินงานที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	- ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 0.5 เดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาฉบับต่ออายุดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป) - ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าของโครงการ เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทุนรวมจะได้รับจำนวน 1 เดือนต่อราย (เฉพาะกรณีที่สัญญาใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป)	ค่าตอบแทนการในการจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานรายใหม่ และ/หรือการต่อสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายเดิมเป็นไปตามอัตราที่ได้ตกลงกันตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่านายหน้า (Commission) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่านายหน้า (Commission) ให้กับบุคคลภายนอก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป เท่ากับ 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่าพื้นที่อายุน้อยกว่า 3 ปี เท่ากับ ตามสัดส่วนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรก โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ต่อระยะเวลา 3 ปี - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่มีการขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม เท่ากับ 1/2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการเดือนแรกของพื้นที่ที่เช่าเพิ่มเติม	-

กองทรัสต์/กองทุนรวม	CPTREIT
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	- อัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน - ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน - ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิ

กองทรัสต์/กองทุนรวม	CPTREIT
	จากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน
ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	- ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว - ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ

จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่มิได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND เป็นอัตราเดียวกับสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ CPTREIT จ้าง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ประสงค์จะชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ CPTREIT จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPTREIT ได้ ประกอบกับ CPLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมในปัจจุบัน จึงจะทำให้ภายหลังจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งนี้เสร็จสิ้น CPLAND จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ยังมีลักษณะคล้ายคลึงและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่ง CPLAND จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPTREIT จะชำระให้ CPLAND นั้นมีความเหมาะสม

8.3. ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ของ

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันโดยสามารถเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการได้ดังนี้

ลำดับ	โครงการอาคาร	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	ประเภท
1	CPT KK3	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด(มหาชน)	173.91[1/]	ค้าปลีก
		ผู้เช่ารายอื่น	**330.00 – 390.00**	**สำนักงาน**
2	CPT PLK	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด(มหาชน)	250.00	ตู้อัตโนมัติ 1
		บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด(มหาชน)	370.00	ตู้อัตโนมัติ 2
		ผู้เช่ารายอื่น	**250.00 – 410.00**	**สำนักงาน**
3	CPT KK2	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตีส์ จำกัด	450.00	สำนักงาน
		ผู้เช่ารายอื่น	**350.00**	**สำนักงาน**

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1/ ไม่รวมอัตราส่วนแบ่งยอดขายสินค้าจากส่วนเกินอัตราคงที่จากส่วนเกินของยอดขาย ทั้งนี้ เมื่อรวมส่วนแบ่งยอดขายสินค้าในปี 2568 ทำให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยที่ 316.26 ตร.ม. ต่อเดือน

จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายอื่นในอาคาร โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.4. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อันได้แก่ ร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ร่างสัญญาตกลงกระทำการ และร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว และมีความเห็นว่าเงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่มีความเหมาะสมและยุติธรรมต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และมิได้ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ ตัวอย่างเงื่อนไขที่สำคัญ ได้แก่

- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการชำระค่าเช่าและราคาซื้อขายตามสัญญาจะเกิดขึ้นต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาได้รับการปฏิบัติครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่กองทรัสต์จะยินยอมยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร ตัวอย่างเช่น
    1. ผู้ให้เช่าได้รับมติคณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์
    2. ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการปลดภาระผูกพันใด ๆ หรือข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใด ๆ ที่อาจเป็นข้อจำกัดต่อการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและการขายทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการจำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง หรือสิทธิอื่นใดในลักษณะใกล้เคียงกันในทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
    3. ผู้ให้เช่าได้เปิดโอกาสให้กองทรัสต์ หรือผู้แทนของกองทรัสต์ ผู้สำรวจทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินที่จะซื้อและดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สิน
    4. กองทรัสต์ได้รับมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการเช่าทรัพย์สินที่เช่า การซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อจากผู้ให้เช่า การจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการเช่าและซื้อข้างต้น และการดำเนินการใด ๆ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา
- ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว
- นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกสู่สาธารณะที่เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์
- ผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการให้ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว หรือดำเนินการลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ให้แล้วเสร็จภายในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในวัน

ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

- ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า อันอาจส่งผลให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ก่อน โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- กองทรัสต์ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งเป็นสัญญาที่ทำขึ้นระหว่าง CPLAND และทรัสตีในนามของกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดภาระหน้าที่เพิ่มเติมของ CPLAND ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงภายหลังการเข้าลงทุน

จากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญหลายประการเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ การรับผิดชอบการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สิน โดย CPLAND รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมรายการปรับปรุงอาคารที่พบภายในระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วงเงินรวมไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่อาจเกิดจากการก่อสร้างหรือการปรับปรุงก่อนการโอนทรัพย์สิน การสนับสนุนรายได้ค่าเช่า (โดย CPLAND ตกลงสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์เป็นระยะเวลา 3 ปี หากรายได้จริงต่ำกว่าระดับที่กำหนดไว้ (ประมาณปีละ 91.00 ล้านบาท) โดย CPLAND จะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาบริการเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ไม่น้อยกว่าระดับที่ตกลงไว้ ซึ่งช่วยลดความผันผวนของรายได้ในช่วงเริ่มต้นภายหลังการเข้าลงทุน การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดย CPLAND และ/หรือบริษัทย่อย ตกลงถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งสะท้อนถึงการมีส่วนได้เสียร่วมกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Alignment of Interest) และสร้างความเชื่อมั่นว่าผู้ให้เช่ายังคงมีแรงจูงใจในการรักษาคุณภาพทรัพย์สินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

โดย ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาเนื้อหาและเงื่อนไขเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ 1.10.สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

จากการพิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขที่พบโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญาช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

8.5. ความเหมาะสมของเงื่อนไขใน การแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง CPLAND และ CPLRG โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า ร่างสัญญาทั้งหมดที่ทำขึ้นได้อ้างอิงจากสัญญาเดิมก่อนหน้าเป็นหลัก ซึ่งกองทรัสต์ได้เปิดเผยรายละเอียดไปแล้วในหนังสือชี้ชวน บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด เสนอขายหน่วยทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust (CPTREIT) อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขและข้อกำหนดในร่างสัญญาเป็นเงื่อนไขที่ยุติธรรมกับคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เช่น

- ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารและระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 1 (หนึ่ง) ปีนับจากรอบปีบัญชีปีแรกที่กองทรัสต์มีผลประกอบการเต็มปีโดยการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากผลกำไรสุทธิประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการบริหารและจัดการโครงการในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของประมาณการผลกำไรสุทธิประจำปี ตามแผนการดำเนินงานประจำปี
- บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดหน้าที่ หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงาน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน สัญญาเข้าลงทุน สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาที่กองทรัสต์เข้าทำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบวิชาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการโครงการให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงาน ตลอดจนกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และระบบงานและระบบควบคุมภายในสำหรับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีระบบการเก็บรักษาข้อมูลความลับทางการค้าของกองทรัสต์ที่ดี ที่กองทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือล่วงรู้และใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเอง หรือบุคคลอื่นใด รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มีมาตรการ การปฏิบัติตาม และการปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่กองทรัสต์ทราบ

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ละเว้นจากการกระทำใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์กับผลประโยชน์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำเนินการใด ๆ อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการแข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นอันจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเนื่องจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์
- ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่เพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการ และรักษาผู้เช่าพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ที่เช่าพื้นที่ในโครงการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อื่น (ถ้ามี) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือของบุคคลอื่นใด

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาเนื้อหาและเงื่อนไขเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ 1.10.6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว <u>มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม</u> สอดคล้องกับสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่มีขอบเขตการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นเป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาเดิมที่กองทรัสต์เคยทำกับ CPLAND ในตอนลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

อย่างไรก็ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

8.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่บางรายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลเงื่อนไขของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่า การวางเงินประกันการเช่า ตลอดจนเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีลักษณะสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และมิได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ใช้กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน]

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับระดับค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันที่มีลักษณะพื้นที่และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า

การให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมิได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษหรือให้สิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจากผู้เช่ารายอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวจึงอาจไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และยังเป็นการดำเนินธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

9. **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (รายการที่-1)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ CPLAND ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีดังนี้

<u>ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันที
2) ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม
3) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
4) เป็นการลงทุนที่สามารถการกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สินไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค
5) ช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน
6) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันจำกัดและมีอัตราค่าเช่าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในพื้นที่
7) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
8) ไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจากการเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect)
9) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพในสภาพดี
10) เป็นการช่วยเพิ่มอายุของกองทรัสต์
11) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการรับประกันรายได้ 3 ปีแรก
12) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

<u>ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของกองทรัสต์ลดลง
3) กองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4) กองทรัตส์ต้องชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

<u>ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค
3) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่
4) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระและการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า
5) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าบางกลุ่ม

6) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า
7) ความเสี่ยงจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าของผู้เช่าที่หมดอายุในเวลาที่ใกล้เคียงกัน
9) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้
10) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาการจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
11) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกของโครงการ CPT PLK
12) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
13) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้
14) ความเสี่ยงจากวงเงินประกันภัยที่อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สิน

ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน
3) มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและมีความเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นอย่างดี

ข้อด้อยของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) อาจมีข้อจำกัดในการเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

ความเสี่ยงของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
3) ความเสี่ยงจากการบังคับใช้เงื่อนไขการสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อดีของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์
2) ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) อัตราการเช่าพื้นที่อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่

<u>ความเสี่ยงของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>

1) ความเสี่ยงด้านความโปร่งใสในการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า
2) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Risk)

<u>ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน
3) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

<u>ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

<u>ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก</u>

1) ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

<u>ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก</u>

1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ จากวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน คือ ใช้วิธีคิดมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะวิเคราะห์ผลของการดำเนินการในอดีตสัญญาเช่า ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถ และผลการดำเนินการในอนาคตของทรัพย์สิน โดยประมาณการทางการเงินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับ แม้ว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้มีสมมติฐานบางรายการที่อาจแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยเฉพาะอัตราคิดลด (Discount rate) ที่มีความแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลที่สอดคล้องและเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรม แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังเชื่อว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้และสามารถใช้พิจารณาควบคู่กันได้ ดังนั้น ช่วงราคาที่เหมาะสมสำหรับมูลค่าทรัพย์สินอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการ 28.88 – 98.01 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าในการลงทุนร้อยละ 3.21 – 10.89

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1.ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	945.30 – 960.85	900.00	45.30 – 60.85	5.03 – 6.76
2.ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	928.88 – 998.01	900.00	28.88 – 98.01	3.21 – 10.89

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมตามที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินได้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท

ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่มิได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND เป็นอัตราเดียวกับสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ CPTREIT จ้าง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ประสงค์จะชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ CPTREIT จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPTREIT ได้ ประกอบกับ CPLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมในปัจจุบัน จึงจะทำให้ภายหลังจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เสร็จสิ้น CPLAND จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ยังมีลักษณะคล้ายคลึงและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่ง CPLAND จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPTREIT จะชำระให้ CPLAND นั้นมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันโดย จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าว พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายอื่นในอาคาร โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากการพิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขที่พบโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญาช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสมทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขใน การแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่มีขอบเขตการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นเป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาเดิมที่กองทรัสต์เคยทำกับ CPLAND ในตอนลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

อย่างไรก็ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่บางรายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลเงื่อนไขของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่า การวางเงินประกันการเช่า ตลอดจนเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีลักษณะสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และมิได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ใช้กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับระดับค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันที่มีลักษณะพื้นที่และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมิได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษหรือให้สิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจากผู้เช่ารายอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวจึงอาจไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และยังเป็นการดำเนินธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (การเข้าทำรายการที่-2)

ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วยสิทธิการเช่าในทรัพย์สินของโครงการดังต่อไปนี้

1) โครงการ KK Shophouse
2) โครงการ CPT KK1
3) โครงการ CPT KK2
4) โครงการ CPT KK3
5) โครงการ CPT PLK
6) โครงการ CPT HDY

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินดังกล่าวอาจเป็นการกู้ยืมเงินจาก ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTB”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT จึงทำให้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในการเข้าทำรายการที่-1 ซึ่งจะเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและอนุมัติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยผู้ให้กู้ยืมอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นอาจถือเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

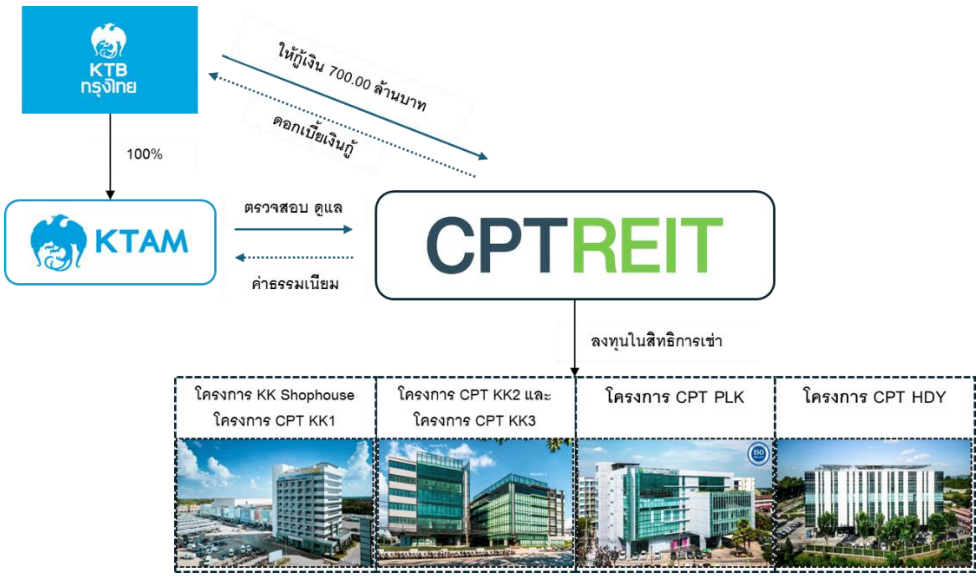
อย่างไรก็ดี หากมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติในเรื่องนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี อันได้แก่ การกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ซึ่งรวมถึงธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะของรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี โดยกองทรัสต์ CPTREIT มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้กล่าวถึงรายละเอียดไว้ในการเข้าทำรายการที่ -1 ของเอกสารฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงินอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT เช่น ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTB”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“KTAM”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT



ดังนั้น หากกองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจาก KTB หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี อาจถือเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่

สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ

โดยเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น จากสถาบันการเงิน ซึ่งเสนอเงื่อนไขเงินกู้ในวงเงินไม่เกินประมาณ 700 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยมีระยะเวลาเงินกู้ไม่เกินประมาณ 12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณ MLR – 1.875% ต่อปี กำหนดให้มีการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นงวดตลอดอายุเงินกู้ นอกจากนี้ ผู้ให้กู้กำหนดดำรงไว้ซึ่งเงื่อนไขสำคัญบางประการ เช่น ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to EBITDA ไม่เกิน 2.00 เท่า และ ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to Assets ไม่เกินร้อยละ 35 โดยให้ทดสอบรายไตรมาส

ทั้งนี้ เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังเป็นเพียงเงื่อนไขเบื้องต้น และรายละเอียดที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามผลการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการกู้ยืมเงินจะต้องเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขเงินกู้ของกองทรัสต์หรือกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

1.2 วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีเสียงคัดค้านของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในเดือนตุลาคม 2569

1.3 ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.4 ประเภทและขนาดของรายการ

การกู้ยืมเงินจำนวนรวมไม่เกิน 800,000,000.00 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้

1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ CPTREIT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย และอัตราค่าตอบแทนที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น (เนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT ยังไม่เคยมีการกู้ยืมเงิน) และอัตราค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPTREIT ในอดีต และที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะ

คำนึงถึงผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ CPTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระราคา ฯลฯ

1.6 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ : บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีสำหรับกรณีดังกล่าว อาจเป็นธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT

1.7 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.8 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.8.1 สรุปข้อเสนอและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญเบื้องต้น (“Indicative Term Sheet”)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	1. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) 2. กองทรัสต์ (“ผู้กู้”)
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปี เพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ณ ซี.พี. ซิตี้เซ็นเตอร์ ขอนแก่น , ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1, 2, 3, ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่
อายุวงเงิน	ไม่เกิน 12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	1. อัตราดอกเบี้ย: MLR – 1.875% ต่อปี 2. อัตราค่าธรรมเนียม: - Front end Fee: 0.125% ของวงเงินสินเชื่อ โดยชำระในวันที่เบิกเงินกู้ - Cancellation Fee: 0.500% ของจำนวนเงินที่ขอยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วน - Prepayment Fee: 1.00% ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (ยกเว้นเงินดังกล่าวมาจากเงินเพิ่มทุน หรือกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเป็นไปตาม Mandatory Prepayment)
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระทุก 3 เดือน โดยชำระทุกวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม
ระยะเวลาเบิกใช้สินเชื่อ	ต้องเบิกเงินกู้ภายใน 3 เดือน นับจากวันลงนามสัญญา
เงื่อนไขการชำระสินเชื่อ	ชำระคืนทุก 3 เดือนรวม 48 งวด แบ่งเป็น

งวดที่	% การชำระคืนเงินต้นต่องวด
1 – 8	1.500% ของวงเงินที่เบิกใช้
9 – 20	1.750% ของวงเงินที่เบิกใช้
21 – 24	2.000% ของวงเงินที่เบิกใช้
25 – 32	2.125% ของวงเงินที่เบิกใช้
33 – 36	2.500% ของวงเงินที่เบิกใช้
37 – 44	2.625% ของวงเงินที่เบิกใช้
45 – 48	2.750% ของวงเงินที่เบิกใช้

หัวข้อ	รายละเอียด
	รวม | **100.00% ของวงเงินที่เบิกใช้**
เงื่อนไขอื่นๆ	1. ให้บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ตลอดอายุเงินกู้ 2. ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to EBITDA ไม่เกิน 2.00 เท่า โดยให้ทดสอบรายไตรมาส หมายเหตุ : EBITDA หมายถึง กำไรจากการลงทุนสุทธิ โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และให้คำนวณ EBITDA ตามที่เกิดขึ้นจริงย้อนหลัง 4 ไตรมาส 3. ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to Assets ไม่เกินร้อยละ 35 โดยให้ทดสอบรายไตรมาส 4. ให้ดำรงการเป็นกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 5. ห้ามเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดให้ประโยชน์โดยการให้เช่า โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องของกองทุน 6. ห้ามกองทรัสต์ให้เงินกู้ยืม หรือค้ำประกันแก่บุคคลอื่น 7. ห้ามกองทรัสต์ดำเนินการทำธุรกรรมจำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่าทรัพย์สินหลัก หรือก่อภาระผูกพัน ในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของกองทรัสต์ 8. ให้กองทรัสต์จัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักประกัน (Property All Risks Insurance) โดยทุนประกันต้องไม่น้อยกว่าภาระสินเชื่อที่คงค้างอยู่ในขณะนั้นหรือมูลค่าทรัพย์สินที่มีมากที่สุดเท่าที่บริษัทประกันภัยจะรับได้ และโอนผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวตลอดระยะเวลาเงินกู้ 9. กำหนดเงื่อนไข Mandatory Prepayment อันเนื่องมาจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสียหายทั้งหมด กองทรัสต์ต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด หรือกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสียหายบางส่วน โดยมีมูลค่าความเสียหายรวมเกินกว่า 100 ล้านบาท กำหนดให้กองทรัสต์นำเงินชดเชยจากการประกันภัยทั้งหมดมาชำระคืนเงินกู้ ยกเว้น หากกองทรัสต์นำเงินชดเชยจากการประกันภัยดังกล่าวไปใช้สำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง ทรัพย์สินที่เกิดความเสียหายดังกล่าวภายใน 6 เดือน 10. หากกองทรัสต์ผิดนัดกับเจ้าหนี้รายอื่น ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัด (Cross Default) โดยกำหนด Threshold amount สำหรับการผิดนัดกับเจ้าหนี้รายอื่นมีมูลค่ารวม 50 ล้านบาท ขึ้นไป 11. กรณีกองทรัสต์ก่อหนี้เพิ่มกับผู้ให้กู้รายอื่น ระยะเวลาครบกำหนดของสัญญากู้ยืมดังกล่าว ต้องไม่ครบกำหนดก่อนเงินกู้ของธนาคาร
หลักประกัน	จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าที่ดิน, อาคาร, และสิ่งปลูกสร้าง 6 โครงการ ได้แก่ (1) อาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (2) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (3) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (4) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (5) ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก (6) ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่

2. ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่-2

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานและอาคารพาณิชย์ที่สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาโครงสร้างแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเห็นว่าการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินร่วมกับเงินสดของกองทรัสต์ เป็นแนวทางที่ช่วยให้กองทรัสต์สามารถบริหารโครงสร้างเงินทุนได้อย่างเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อระดมทุนในทันที ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือครองของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Dilution Effect)

2.2. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.1. <u>ข้อดีของการเข้าทำรายการ</u>

2.2.1.1. ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเห็นว่าการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินร่วมกับเงินสดของกองทรัสต์ เป็นแนวทางที่มีความเหมาะสม เนื่องจากสามารถช่วยให้กองทรัสต์มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม และสอดคล้องกับแผนการลงทุนของกองทรัสต์

จาก ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นที่ได้รับ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกินประมาณ 800 ล้านบาท โดยมีระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินทั้ง 6 โครงการดังกล่าว การจัดหาแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมเงินในลักษณะดังกล่าวจึงช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยไม่เกิดความล่าช้า และสามารถใช้ประโยชน์จากโอกาสการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ได้ตามแผนการลงทุนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินดังกล่าวยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ และต้องเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการกู้ยืมเงินในครั้งนี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนที่พบได้โดยทั่วไปสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.2.1.2. ช่วยรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

การใช้เงินกู้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ช่วยให้กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) ซึ่งการเพิ่มทุนในลักษณะดังกล่าวอาจทำให้สัดส่วนการถือครองของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมลดลง (Dilution Effect) เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มตามสัดส่วนการถือครองเดิม

ดังนั้น การจัดหาแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมเงินจึงช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยยังคงรักษาสัดส่วนการถือครองของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไว้ในระดับเดิม และช่วยลดผลกระทบต่อโครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนยังทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยและภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น ซึ่งกองทรัสต์จำเป็นต้องบริหารจัดการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อให้สามารถชำระหนี้และดอกเบี้ยได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ในอนาคต

2.2.1.3. ไม่ก่อให้เกิดภาระการเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย

การใช้เงินกู้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ช่วยให้กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือครอง (Rights Offering: RO) ซึ่งการเพิ่มทุนในลักษณะดังกล่าวจะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องจัดหาเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มตามสัดส่วนการถือครองเดิม

ดังนั้น การจัดหาแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมเงินจึงช่วยลดภาระทางการเงินของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยที่อาจต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติมในระยะสั้น และช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถรักษาสัดส่วนการลงทุนเดิมได้โดยไม่จำเป็นต้องตัดสินใจลงทุนเพิ่มในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

2.2.1.4. เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ

จาก ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นที่ได้รับ KTB พบว่าเงื่อนไขสำคัญของเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ยประมาณ MLR – 1.875% ต่อปี ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี และวงเงินกู้ไม่เกินประมาณ 700 ล้านบาท อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารอีกสองแห่ง

นอกจากนี้ เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม Front End Fee ที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์อื่น ซึ่งช่วยลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงเริ่มต้นของการกู้ยืมเงิน รวมถึงช่วยลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาแหล่งเงินทุน

ทั้งนี้ ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นยังได้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญ เช่น การกำหนดอัตราส่วน IBD to EBITDA (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย) ไม่เกิน 2.00 เท่า และ IBD to Assets (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม) ไม่เกินร้อยละ 35 ซึ่งเป็นระดับที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในตลาดทุน และช่วยรักษาวินัยทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาว

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นดังกล่าวอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติของการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไม่ปรากฏเงื่อนไขที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเงื่อนไขดังกล่าวยังเป็นเพียงเงื่อนไขเบื้องต้น (Indicative Terms) รายละเอียดของเงื่อนไขเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามผลการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงินก่อนการลงนามในสัญญาเงินกู้ที่แท้จริง

2.2.2. **<u>ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ</u>**

2.2.2.1. การกู้ยืมเงินทำให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นจากเดิม เนื่องจากจากข้อมูลทางการเงินในปัจจุบัน กองทรัสต์ CPTREIT ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ภายหลังการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์จะมีการใช้เงินกู้เป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุน โดยจะทำให้ DE Ratio ของกองทรัสต์ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเป็น 0.08 เท่า (อ้างอิงสินทรัพย์สุทธิจากงบการเงินของ CPTREIT ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้ จาก ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นที่กองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกินประมาณ 700 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยประมาณ MLR – 1.875 ต่อปี และมีระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 12 ปี ดังนั้น หากกองทรัสต์กู้ยืมเงินเต็มจำนวนดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีภาระดอกเบี้ยจ่ายประมาณ 1.27 – 29.58 ล้านบาทต่อปี และอาจมีภาระดอกเบี้ยรวมตลอดอายุเงินกู้ประมาณ 207.71 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนดอกเบี้ยจ่ายจะขึ้นอยู่กับระดับอัตราดอกเบี้ยในช่วงเวลานั้น

ภาระดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ หากรายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดได้อย่างต่อเนื่องในระดับที่เหมาะสม ก็อาจช่วยรองรับภาระดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวได้

2.2.2.2. เกิดข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินของสัญญาเงินกู้

จาก ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นได้กำหนดเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามตลอดระยะเวลาเงินกู้ เช่น การกำหนดให้อัตราส่วน IBD to EBITDA ไม่เกิน 2.00 เท่า และอัตราส่วน IBD to Assets ไม่เกินร้อยละ 35 ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้ใช้ในการควบคุมระดับความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้

เงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นข้อจำกัดต่อความยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในอนาคต โดยเฉพาะในกรณีที่กองทรัสต์มีแผนจะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ หรือเพื่อการขยายการลงทุนในอนาคต เนื่องจากกองทรัสต์จะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวให้อยู่ภายในระดับที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้

นอกจากนี้ หากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือของทรัพย์สินที่ลงทุนมีความผันผวน และส่งผลให้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวเข้าใกล้ระดับเพดานที่กำหนดไว้ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องระมัดระวังในการบริหารโครงสร้างเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่พบได้โดยทั่วไปในสัญญาเงินกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และธุรกรรมสินเชื่อเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป และมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาวินัยทางการเงินของผู้กู้ รวมถึงช่วยควบคุมระดับความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ให้กู้และผู้กู้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

2.2.3. **<u>ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ</u>**

2.2.3.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด (MLR) ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยในระบบการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ทั้งนี้ จาก ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยประมาณ MLR – 1.875% ต่อปี ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย โดยหากอัตรา

ดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และอาจทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์สามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ในบางช่วงเวลา

นอกจากนี้ เนื่องจากเงินกู้ดังกล่าวมีระยะเวลาเงินกู้ไม่เกินประมาณ 12 ปี ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในระยะยาวอาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาเงินกู้

2.2.3.2. ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีของกองทรัสต์ เนื่องจากผู้ให้กู้ยืมเงินอาจเป็นธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ หรือเงื่อนไขทางการเงินอื่น ๆ เนื่องจากคู่สัญญาอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสตีมีความสัมพันธ์กับผู้ให้กู้ อาจทำให้เกิดความกังวลว่าการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้อาจไม่ได้เป็นผลจากการเจรจาในลักษณะที่เป็น Arm's Length Basis ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่ดีที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขที่อาจได้รับจากสถาบันการเงินรายอื่น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้กับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่นเพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ

2.2.3.3. ความเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้

กองทรัสต์มีแผนจะจัดหาเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 800.00 ล้านบาทเพื่อนำมาใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจากข้อเสนอเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้น (Indicative Term Sheet) ที่กองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงิน กำหนดระยะเวลาการกู้ยืมเงินประมาณ 8–12 ปี ดังนั้น ตลอดระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์จะมีภาระในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสามารถของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ หากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือรายได้จากการให้บริการต่ำกว่าประมาณการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูงกว่าที่คาด อาจส่งผลให้กระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากทรัพย์สินดังกล่าว ไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนได้ด้วยกระแสเงินสดที่เกิดจากทรัพย์สินดังกล่าวเอง

ในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ หรือจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมหรือการรีไฟแนนซ์ (Refinancing) เพื่อนำมาชำระภาระหนี้ที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาของเงินกู้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ความสามารถในการบริหารจัดการเงินสด ตลอดจนจำนวนเงินที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

2.3.1. **<u>ข้อดีของการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี</u>**

2.3.1.1. ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์

การที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีได้ เช่น ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ช่วยให้กองทรัสต์มีทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินรายอื่น ซึ่งอาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้จากหลายแหล่งเงินทุน และเลือกข้อเสนอที่มีความเหมาะสมที่สุดได้

2.3.1.2. อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้

เนื่องจากผู้ให้กู้ที่อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีเป็นสถาบันการเงินขนาดใหญ่ที่มีประสบการณ์ในการให้สินเชื่อแก่โครงการอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่มีเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสม เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ และเงื่อนไขทางการเงินที่สอดคล้องกับลักษณะของธุรกิจของกองทรัสต์

2.3.1.3. อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

การมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินที่มีความพร้อมในการให้สินเชื่อ อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างรวดเร็ว และช่วยให้กองทรัสต์สามารถดำเนินธุรกรรมการลงทุนได้ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด

2.3.2. **<u>ข้อด้อยของการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี</u>**

2.3.2.1. อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากผู้ให้กู้ยืมเงินอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ หรือเงื่อนไขทางการเงินอื่น ๆ

2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.4.1. **<u>ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก</u>**

2.4.1.1. ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี อาจช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ และเงื่อนไขทางการเงินต่าง ๆ จะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญาที่เป็นอิสระต่อกัน ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความโปร่งใสในการทำธุรกรรม และช่วยลดความกังวลของผู้ลงทุนเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกระบวนการตัดสินใจของกองทรัสต์

2.4.1.2. ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอกอาจช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนในตลาดทุนว่าการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และไม่มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลที่อาจมีส่วนได้เสียกับ

กองทรัสต์หรือทรัสตี ซึ่งอาจช่วยลดความกังวลด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) และส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.4.2. **ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก**

2.4.2.1. อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกอาจต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงกระบวนการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งอาจทำให้การจัดหาแหล่งเงินทุนใช้ระยะเวลานานกว่าการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ที่มีความคุ้นเคยกับโครงสร้างของกองทรัสต์

2.4.2.2. อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

การกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกบางรายอาจมีต้นทุนทางการเงินหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินกู้ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ หรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับข้อเสนอเงินกู้จากผู้ให้กู้รายอื่น

3. ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์อาจเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการสอบถามและขอข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากสถาบันการเงินหลายแห่ง เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการเปรียบเทียบเงื่อนไขทางการเงินและเงื่อนไขสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน อาทิ วงเงินกู้ ระยะเวลาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เงื่อนไขทางการเงิน (Financial Covenants) ตลอดจนเงื่อนไขเกี่ยวกับหลักประกันและข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถนำข้อมูลจากข้อเสนอของสถาบันการเงินหลายแห่งมาใช้ประกอบการพิจารณาเปรียบเทียบความเหมาะสมของเงื่อนไขเงินกู้ และเพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์อาจเข้าทำรายการมีลักษณะเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ จากการสอบถามข้อเสนอจากสถาบันการเงินดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับ ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B โดยแต่ละสถาบันการเงินได้เสนอเงื่อนไขเงินกู้ภายใต้โครงสร้างสินเชื่อเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดสำคัญ เช่น วงเงินกู้สูงสุด ระยะเวลาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้ เงื่อนไขการให้หลักประกัน และข้อกำหนดทางการเงินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นดังกล่าวเป็นเพียงข้อเสนอเงื่อนไขเบื้องต้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในขั้นตอนการเจรจาและจัดทำสัญญาเงินกู้ในภายหลัง ทั้งนี้ รายละเอียดเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งสามารถสรุปเปรียบเทียบได้ดังตารางต่อไปนี้

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	KTB	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B
วงเงินกู้	ไม่เกิน 700.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 900.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 800.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	ไม่เกิน 12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก	ไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	8 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก (กำหนดให้สามารถขยายอายุเงินกู้ออกไปได้อีก 4 ปี หากมีการชำระหนี้ตามเงื่อนไข)
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อัตราดอกเบี้ย: MLR[1/] – 1.875% ต่อปี Effective rate = 4.425% Front end Fee: 0.125% ของวงเงินสินเชื่อ โดยชำระในวันที่เบิกเงินกู้ Cancellation Fee: 0.50% ของจำนวนเงินที่ขอยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วน Prepayment Fee: 1.00% ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (ยกเว้นเงินดังกล่าวมาจากเงินเพิ่มทุน หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเป็นไปตาม Mandatory Prepayment)	อัตราดอกเบี้ย: MLR[1/] – 1.525% ต่อปี Effective rate = 4.50% Front end fee : 0.25% ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ Prepayment fee: 1.00% ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด Commitment Fee : ยกเว้น	อัตราดอกเบี้ย : ปีที่ 1-8 MLR[1/] เฉลี่ย - 1.95% ต่อปี Effective rate = 4.43% MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร (BBL SCB KBANK KTB) ปัจจุบันเท่ากับ 6.380% ต่อปี Front end fee : 0.25% ของเงินกู้ที่เบิกใช้ โดยให้ชำระก่อนเบิกใช้เงินกู้แต่ละคราว Commitment Fee : ยกเว้นการเรียกเก็บ Prepayment Fee: - ปี 1 - 3 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก คิด 1.00% ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืนก่อนครบกำหนดคิดทุกกรณี

<table>
<tr><th>เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ</th><th>KTB</th><th>ธนาคารพาณิชย์ A</th><th>ธนาคารพาณิชย์ B</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>- ปี 4 - 7 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก คิด 1.00% ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืนก่อนครบกำหนดคิดเฉพาะกรณีชำระหนี้คืนโดยมีแหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นและการชำระคืนโดยมีแหล่งทุนจากการเพิ่มทุนหรือออกหุ้นกู้ โดยให้สิทธิกับธนาคารในการร่วมส่งข้อเสนอในการเป็น Co-Underwriter
- หลังจากครบ 7 ปี : นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ยกเว้นค่าธรรมเนียม</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย</td><td>ชำระทุก 3 เดือน โดยชำระทุกวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม</td><td>ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส</td><td>ชำระดอกเบี้ยรายเดือน โดยชำระทุกวันทำการสิ้นเดือน</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาเบิกใช้สินเชื่อ</td><td>ต้องเบิกเงินกู้ภายใน 3 เดือน นับจากวันลงนามสัญญา</td><td>ต้องเบิกเงินกู้ไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันลงนามสัญญาเงินกู้</td><td>6 เดือน นับจากวันลงนามสัญญา เมื่อ availability period ครบกำหนดให้ยกเลิกและลดวงเงินส่วนที่ค้างเบิก</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขการชำระสินเชื่อ</td><td>ชำระคืนทุก 3 เดือนรวม 48 งวด แบ่งเป็น
<table>
<tr><th>งวดที่</th><th>% การชำระคืนเงินต้นต่องวด</th></tr>
<tr><td>1 – 8</td><td>1.500% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>9 – 20</td><td>1.750% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>21 – 24</td><td>2.000% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>25 – 32</td><td>2.125% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>33 – 36</td><td>2.500% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>37 – 44</td><td>2.625% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>45 – 48</td><td>2.750% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>100.00% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
</table></td><td>ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส
<table>
<tr><th>ปี</th><th>งวดรายไตรมาส</th><th>% ของเงินกู้ต่อไตรมาส</th><th>รวมทั้งปีไม่ต่ำกว่า</th></tr>
<tr><td>1</td><td>1 - 4</td><td>1.125%</td><td>4.50%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>5 – 8</td><td>1.250%</td><td>5.00%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>9 - 12</td><td>1.375%</td><td>5.50%</td></tr>
<tr><td>4</td><td>13 – 16</td><td>1.625%</td><td>6.50%</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 – 20</td><td>1.625%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>6</td><td>21 – 24</td><td>2.000%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>7</td><td>25 – 28</td><td>2.000%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>8</td><td>29 – 32</td><td>2.000%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td>9</td><td>33 – 36</td><td>2.250%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td>10</td><td>37 – 39</td><td>3.000%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td></td><td>40</td><td>ชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวน</td><td>30.00%</td></tr>
</table>
เมื่อครบกำหนดระยะเวลากู้ให้ชำระคืนเงินกู้ส่วนที่เหลือทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ย</td><td>ชำระเงินต้นเป็นราย 3 เดือน งวดละเท่าๆ กัน เมื่อสิ้นเดือนที่ 3 นับจากเบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก โดยทยอยผ่อนชำระทั้งหมดตามอายุสัญญา ในรูปแบบของ Step-up Repayment โดยกำหนดจำนวนเงินที่จะต้องชำระรวมในแต่ละคราว ดังนี้
<table>
<tr><th>ปีที่</th><th>ชำระคืนปีละ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>ปีละ 5% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>2</td><td>ปีละ 6% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>3 - 4</td><td>ปีละ 7% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>5</td><td>ปีละ 7.5% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>6 - 8</td><td>ปีละ 8.50% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td colspan="2">ชำระหนี้เสร็จสิ้นทั้งจำนวนเมื่อสัญญาครบกำหนด</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขอื่นๆ</td><td>1. ให้บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทย่อย ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ตลอดอายุเงินกู้
2. ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to EBITDA ไม่เกิน 2.00 เท่า โดยให้ทดสอบรายไตรมาส
<u>หมายเหตุ</u> : EBITDA หมายถึง กำไรจาก</td><td>1. กรณีกองทรัสต์ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้กู้ต้องดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกิน 35% แต่หากมี Credit Rating ระดับ Investment Grade ดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกิน 60%</td><td>1. ให้บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลาเงินกู้
2. CPTREIT ต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวด</td></tr>
</table>

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	KTB	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B
	การลงทุนสุทธิ โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และให้คำนวณ EBITDA ตามที่เกิดขึ้นจริงย้อนหลัง 4 ไตรมาส 3. ให้ดำรงอัตราส่วน IBD to Assets ไม่เกินร้อยละ 35 โดยให้ทดสอบรายไตรมาส 4. ให้ดำรงการเป็นกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 5. ห้ามเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดให้ประโยชน์โดยการให้เช่า โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องของกองทุน 6. ห้ามกองทรัสต์ให้เงินกู้ยืม หรือค้ำประกันแก่บุคคลอื่น 7. ห้ามกองทรัสต์ดำเนินการทำธุรกรรมจำหน่าย จ่ายโอน ให้เช่าทรัพย์สินหลัก หรือก่อภาระผูกพัน ในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของกองทรัสต์ 8. ให้กองทรัสต์จัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักประกัน (Property All Risks Insurance) โดยทุนประกันต้องไม่น้อยกว่าภาระสินเชื่อที่คงค้างอยู่ในขณะนั้นหรือมูลค่าทรัพย์สินที่มีมากที่สุดเท่าที่บริษัทประกันภัยจะรับได้ และโอนผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวตลอดระยะเวลาเงินกู้ 9. กำหนดเงื่อนไข Mandatory Prepayment อันเนื่องมาจากกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสียหายทั้งหมด กองทรัสต์ต้องชำระคืนเงินกู้ทั้งหมด หรือกรณีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสียหายบางส่วน โดยมีมูลค่าความเสียหายรวมเกินกว่า 100 ล้านบาท กำหนดให้กองทรัสต์นำเงินชดเชยจากการประกันภัยทั้งหมดมาชำระคืนเงินกู้ ยกเว้น หากกองทรัสต์นำเงินชดเชยจากการประกันภัยดังกล่าวไปใช้สำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง ทรัพย์สินที่เกิดความเสียหายดังกล่าวภายใน 6 เดือน 10. หากกองทรัสต์ผิดนัดกับเจ้าหนี้รายอื่น ให้	2. ดำรงอัตราส่วน Interest Bearing Debt to EBITDA ไม่เกิน 4.00 เท่า หมายเหตุ : EBITDA คือ กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย โดยไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มิใช่เงินสด ทั้งนี้ ให้ใช้การคำนวณเป็นอัตราส่วนเต็มปี สำหรับการคำนวณ EBITDA ของรอบบัญชีที่มีการก่อหนี้สินและ/หรือ ภาระผูกพันใดๆ เพื่อการลงทุนเพิ่มเติม 3. Cross Default กรณี บริษัทฯ ผิดนัดชำระหนี้ในสัญญาเงินกู้กับเจ้าหนี้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น หรือผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อื่นใดกับธนาคารออมสิน ให้ถือว่าผิดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ครั้งนี้ด้วย เว้นแต่ผู้กู้สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ผิดเงื่อนไข 4. เงินปันผลจะไม่ถูกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ ในกรณีเกิดเหตุผิดสัญญา (Events of Default) ภายใต้สัญญาเงินกู้กับผู้ให้กู้ 5. หากมีการเปลี่ยนทรัสตีฯ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้กู้จะต้องแจ้งผู้ให้กู้ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน 6. เมื่อมีการยกเลิกสิทธิการเช่า/ซื้อ-ขายสิทธิการเช่า/สิ้นสุดสิทธิการเช่า จำนวน 6 โครงการที่เป็นหลักประกันของธนาคาร ให้ชำระหนี้ปิดบัญชีสินเชื่อธนาคาร 7. ให้จัดส่งอัตราการเช่าของสินทรัพย์ทุกโครงการของ CPTREIT รายไตรมาส พร้อมลงนามรับรองโดยทรัสตีฯ 8. ให้จัดส่งรายงานการเช่าจำนวน 6 โครงการที่เป็นหลักประกันของธนาคาร (ผู้เช่าและตารางเมตรที่เช่า) ให้ธนาคารรายไตรมาส พร้อมลงนามรับรองโดยทรัสตีฯ 9. กองทรัสต์ฯ ต้องดำเนินการทบทวนหลักประกัน ทุก 3 ปี โดยกองทรัสต์ฯ เป็น	บัญชีรายปี ตามงบการเงินที่ได้ผ่านการรับรองโดยผู้สอบบัญชี ต้องไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า และดำรงอัตราส่วน IBD to EBITDA ไม่เกิน 4 เท่า 3. เปิดบัญชี Operating account และหมุนเวียนรายรับ รายจ่าย รวมถึงเงินรับล่วงหน้าผ่านธนาคาร โดยกำหนดจำนวนเงินรวยรับค่าเช่าผ่านบัญชีไม่ต่ำกว่า 130% ของเงินต้นและดอกเบี้ยที่ต้องชำระในแต่ละปี ทบทวนทุกปี เป็นรายปี

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	KTB	ธนาคารพาณิชย์ A	ธนาคารพาณิชย์ B
	ถือว่าเป็นเหตุผิดนัด (Cross Default) โดยกำหนด Threshold amount สำหรับการผิดนัดกับเจ้าหนี้รายอื่นมีมูลค่ารวม 50 ล้านบาท ขึ้นไป 11. กรณีกองทรัสต์ก่อหนี้เพิ่มกับผู้ให้กู้รายอื่นระยะเวลาครบกำหนดของสัญญากู้ยืมดังกล่าว ต้องไม่ครบกำหนดก่อนเงินกู้ของธนาคาร	ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย 10. จัดส่งงบการเงินประจำปี ฉบับที่ผู้สอบบัญชีลงนามรับรอง ให้แก่ธนาคารภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นปีบัญชี 11. จัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) สำหรับสินทรัพย์เป็นหลักประกันการกู้เงินครั้งนี้ ทุนประกันไม่ต่ำกว่า 900 ลบ. หรือ สูงสุดเท่าที่บริษัทประกันภัยจะรับได้ โดยระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม 12. จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interrupt Insurance) วงเงินประกันไม่ต่ำกว่าเงินต้นและดอกเบี้ยของแต่ละปี หรือ สูงสุดเท่าที่บริษัทประกันภัยจะรับได้ โดยกำหนดให้ธนาคารออมสินเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมทุกครั้งที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ตลอดอายุสัญญาเงินกู้	
หลักประกัน	จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าที่ดิน, อาคาร, และสิ่งปลูกสร้าง 6 โครงการ ได้แก่ (1) อาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (2) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (3) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (4) ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (5) ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก (6) ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	1. จดหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ของโครงการ ระยะเวลา 30 ปี ดังนี้ 1) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 2) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 4) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก 5) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ มูลค่าเท่ากับวงเงินกู้ที่เบิกจ่าย 2. จดหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) 3. นำสิทธิการเช่าตามข้อ 1. และ ข้อ 2. ที่กองทรัสต์ฯ จดกับ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่สำนักงานที่ดิน มาจดหลักประกันทางธุรกิจให้แก่ธนาคาร 4. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจอุปกรณ์หลัก ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของแต่ละโครงการ ให้แก่ธนาคารฯ 5. จดหลักประกันทางธุรกิจสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิการเช่า ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึงโอนสิทธิการรับประโยชน์ตามกรมธรรม์ให้กับธนาคาร โดยมีเงื่อนไขว่า “หากทรัพย์สินที่เอาประกันภัยได้รับความเสียหายและมีจำนวนเงินค่าสินไหมไม่เกินกว่า 5 ล้านบาท ให้ชดใช้ให้กับ CPTREIT โดยตรง สำหรับในกรณีอื่นให้ธนาคารฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามภาระผูกพัน” สำหรับโครงการดังนี้ 1. ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 2. ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 3. ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 4. ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก 5. ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ วงเงินจดหลักประกันทางธุรกิจเท่ากับวงเงินกู้ที่ระบุในสัญญาเงินกู้

หมายเหตุ: MLR อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

จากการเปรียบเทียบข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ KTB ธนาคารพาณิชย์ A และ ธนาคารพาณิชย์ B พบว่าเงื่อนไขเงินกู้ของแต่ละสถาบันการเงินมีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ เช่น รูปแบบสินเชื่อ วัตถุประสงค์ของเงินกู้ และการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในลักษณะอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด (MLR) อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขบางประการมีความแตกต่างกันในด้านอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ โครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง โดยรายละเอียดมีดังต่อไปนี้

<u>อัตราดอกเบี้ย</u>

เมื่อพิจารณาในด้านอัตราดอกเบี้ยพบว่าอัตราดอกเบี้ยของทั้งสามสถาบันการเงินอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน โดยอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 4.425 – 4.50 ต่อปี ซึ่งสะท้อนว่าเงื่อนไขด้านต้นทุนทางการเงินของข้อเสนอจากแต่ละธนาคารมีความแตกต่างกันไม่มากนัก ทั้งนี้ ข้อเสนอของ KTB มีอัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของธนาคารอื่น

<u>เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย</u>

ในด้านเงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย ข้อเสนอของ KTB และธนาคารพาณิชย์ A กำหนดให้กองทรัสต์ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ขณะที่ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B กำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน แม้ว่าการชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนตามข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B อาจช่วยให้กองทรัสต์ทยอยชำระภาระดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอตลอดทั้งปี และลดความผันผวนของกระแสเงินสดในแต่ละงวดการชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะต้องจัดเตรียมสภาพคล่องเพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยในความถี่ที่สูงกว่า ในขณะที่ข้อเสนอของ KTB และ ธนาคารพาณิชย์ A ซึ่งกำหนดให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส อาจช่วยลดภาระด้านการบริหารเงินสดในระหว่างงวด และทำให้กองทรัสต์สามารถเก็บรักษาสภาพคล่องไว้ได้เป็นระยะเวลานานกว่า อย่างไรก็ตาม ภาระการชำระดอกเบี้ยในแต่ละงวดจะมีจำนวนสูงกว่าการชำระรายเดือน เนื่องจากเป็นการสะสมดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 3 เดือนก่อนถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ความแตกต่างของความถี่ในการชำระดอกเบี้ยดังกล่าวไม่ได้ส่งผลต่อภาระดอกเบี้ยรวมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ส่งผลต่อรูปแบบการบริหารสภาพคล่องและการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์เป็นหลัก

<u>ระยะเวลาเงินกู้</u>

ในด้านระยะเวลาเงินกู้ พบว่าเงื่อนไขของ KTB กำหนดระยะเวลาเงินกู้ 12 ปี ซึ่งยาวกว่าข้อเสนอของธนาคารอื่น ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ A กำหนดระยะเวลาเงินกู้ 10 ปี และธนาคารพาณิชย์ B กำหนดระยะเวลาเงินกู้ 8 ปี และมีโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นแบบ Balloon Payment ในช่วงปลายของสัญญาเงินกู้ ดังนั้น ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และ KTB จึงอาจช่วยลดความเสี่ยงในด้านความสามารถในการชำระคืนหนี้ได้ดีกว่าข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ B เนื่องจากมีระยะเวลาเงินกู้ที่ยาวกว่าและมีการทยอยชำระคืนเงินต้นที่สอดคล้องกับลักษณะกระแสเงินสดของทรัพย์สินให้เช่า

<u>ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง</u>

ในส่วนของค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง พบว่าข้อเสนอของ KTB มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม Front End Fee ที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์อีก 2 แห่งที่ร้อยละ 0.125 ของวงเงินสินเชื่อ ในขณะที่ข้อเสนอของธนาคารพาณิชย์ A และ ธนาคารพาณิชย์ B มีการกำหนดค่าธรรมเนียม Front End Fee ในอัตราร้อยละ 0.25 ของวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนในการจัดหาเงินกู้เริ่มต้นของธนาคารกรุงไทยต่ำกว่าธนาคารอื่นในบางส่วน

ข้อสรุปในภาพรวม

โดยภาพรวม จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว พบว่าเงื่อนไขเงินกู้มีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ ทั้งในด้านรูปแบบสินเชื่อ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจาก KTB มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุด และสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่น แต่อาจแตกต่างกันในด้านเงื่อนไขของระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังเป็นเพียงข้อเสนอเบื้องต้น (Indicative Terms) ซึ่งยังอยู่ระหว่างกระบวนการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงิน และเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ก่อนการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอเบื้องต้นของเงินกู้ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากที่ได้รับการพิจารณาในครั้งนี้ อาทิ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม หลักประกัน หรือเงื่อนไขสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาความจำเป็นในการนำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง รวมถึงพิจารณาเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์ได้ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. การวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณี

เพื่อประกอบการพิจารณาถึงความแตกต่างของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงินแต่ละแห่งจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กระแสเงินสด และความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์ประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงินแต่ละแห่ง เพื่อเปรียบเทียบผลกระทบที่เกิดขึ้นจากความแตกต่างของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินในแต่ละกรณี

ในการวิเคราะห์ดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ สมมติฐานและประมาณการทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์การเข้าทำรายการที่ 1 เช่นเดียวกันในทุกกรณี ซึ่งรวมถึงสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ ค่าใช้จ่ายลงทุน รวมถึงสมมติฐานอื่นที่เกี่ยวข้องกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เพื่อให้ผลการวิเคราะห์สะท้อนถึงผลกระทบจากความแตกต่างของโครงสร้างการจัดหาเงินทุนโดยเฉพาะ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีการกู้ยืมเงินจำนวน 700.00 ล้านบาท และมีความแตกต่างของประมาณการทางการเงินในแต่ละกรณีเกิดจากสมมติฐานด้านการกู้ยืมเงินเท่านั้น โดยอ้างอิงเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้

เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) ที่กองทรัสต์ได้รับจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ซึ่งมีความแตกต่างกันในประเด็นสำคัญ ได้แก่ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาเงินกู้ เงื่อนไขและกำหนดการชำระดอกเบี้ย โครงสร้างและกำหนดการชำระคืนเงินต้น ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเงื่อนไขทางการเงินอื่นที่มีผลต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ	**KTB (กรณีที่ 1)**	**ธนาคารพาณิชย์ A (กรณีที่ 2)**	**ธนาคารพาณิชย์ B (กรณีที่ 3)**
วงเงินกู้	ไม่เกิน 700.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 900.00 ล้านบาท	ไม่เกิน 800.00 ล้านบาท
อายุวงเงิน	ไม่เกิน 12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก	ไม่เกิน 10 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก	8 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก (กำหนดให้สามารถขยายอายุเงินกู้ออกไปได้อีก 4 ปี หากมีการชำระหนี้ตามเงื่อนไข)
อัตราดอกเบี้ย / ค่าธรรมเนียม:	อัตราดอกเบี้ย: MLR[1/] – 1.875% ต่อปี Effective rate = 4.425% Front end Fee: 0.125% ของวงเงินสินเชื่อ โดยชำระในวันที่เบิกเงินกู้ Cancellation Fee: 0.50% ของจำนวนเงินที่ขอยกเลิกทั้งหมดหรือบางส่วน Prepayment Fee: 1.00% ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด (ยกเว้นเงินดังกล่าวมาจากเงินเพิ่มทุน หรือ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเป็นไปตาม Mandatory Prepayment)	อัตราดอกเบี้ย: MLR[1/] – 1.525% ต่อปี Effective rate = 4.50% Front end fee : 0.25% ของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ Prepayment fee: 1.00% ของภาระหนี้คงเหลือที่ชำระคืนก่อนกำหนด Commitment Fee : ยกเว้น	อัตราดอกเบี้ย : ปีที่ 1-8 MLR[1/] เฉลี่ย - 1.95% ต่อปี Effective rate = 4.43% MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร (BBL SCB KBANK KTB) ปัจจุบันเท่ากับ 6.380% ต่อปี Front end fee : 0.25% ของเงินกู้ที่เบิกใช้ โดยให้ชำระก่อนเบิกใช้เงินกู้แต่ละคราว Commitment Fee : ยกเว้นการเรียกเก็บ Prepayment Fee: - ปี 1 - 3 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก คิด 1.00% ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืนก่อนครบกำหนดคิดทุกกรณี - ปี 4 - 7 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก คิด 1.00% ของจำนวนเงินต้นที่ชำระคืนก่อนครบกำหนดคิดเฉพาะกรณีชำระหนี้คืนโดยมีแหล่งเงินจากสถาบันการเงินอื่นและการชำระคืนโดยมีแหล่งทุนจากการเพิ่มทุนหรือออกหุ้นกู้ โดยให้สิทธิกับธนาคารในการร่วมส่งข้อเสนอในการเป็น Co-Underwriter - หลังจากครบ 7 ปี : นับจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก ยกเว้นค่าธรรมเนียม
เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย	ชำระทุก 3 เดือน โดยชำระทุกวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม	ชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส	ชำระดอกเบี้ยรายเดือน โดยชำระทุกวันทำการสิ้นเดือน
ระยะเวลาเบิกใช้สินเชื่อ	ต้องเบิกเงินกู้ภายใน 3 เดือน นับจากวันลงนามสัญญา	ต้องเบิกเงินกู้ไม่เกิน 6 เดือน นับจากวันลงนามสัญญาเงินกู้	6 เดือน นับจากวันลงนามสัญญา เมื่อ availability period ครบกำหนดให้ยกเลิกและลดวงเงินส่วนที่ค้างเบิก
เงื่อนไขการชำระสินเชื่อ	ชำระคืนทุก 3 เดือนรวม 48 งวด แบ่งเป็น **งวดที่** | **% การชำระคืนเงินต้นต่องวด**	ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาส **ปี** | **งวดราย** | **% ของเงินกู้** | **รวมทั้งปี**	ชำระเงินต้นเป็นราย 3 เดือน งวดละเท่าๆ กัน เมื่อสิ้นเดือนที่ 3 นับจากเบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก

<table>
<tr><th>เงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่สำคัญ</th><th>KTB
(กรณีที่ 1)</th><th>ธนาคารพาณิชย์ A
(กรณีที่ 2)</th><th>ธนาคารพาณิชย์ B
(กรณีที่ 3)</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td>1 – 8</td><td>1.500% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>9 – 20</td><td>1.750% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>21 – 24</td><td>2.000% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>25 – 32</td><td>2.125% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>33 – 36</td><td>2.500% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>37 – 44</td><td>2.625% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>45 – 48</td><td>2.750% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>100.00% ของวงเงินที่เบิกใช้</td></tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><th></th><th>ไตรมาส</th><th>ต่อไตรมาส</th><th>ไม่ต่ำกว่า</th></tr>
<tr><td>1</td><td>1 - 4</td><td>1.125%</td><td>4.50%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>5 – 8</td><td>1.250%</td><td>5.00%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>9 - 12</td><td>1.375%</td><td>5.50%</td></tr>
<tr><td>4</td><td>13 – 16</td><td>1.625%</td><td>6.50%</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 – 20</td><td>1.625%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>6</td><td>21 – 24</td><td>2.000%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>7</td><td>25 – 28</td><td>2.000%</td><td>8.00%</td></tr>
<tr><td>8</td><td>29 – 32</td><td>2.000%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td>9</td><td>33 – 36</td><td>2.250%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td>10</td><td>37 – 39</td><td>3.000%</td><td>9.00%</td></tr>
<tr><td></td><td>40</td><td>ชำระส่วนที่เหลือทั้งจำนวน</td><td>30.00%</td></tr>
</table>
เมื่อครบกำหนดระยะเวลากู้ให้ชำระคืนเงินกู้ส่วนที่เหลือทั้งจำนวนพร้อมดอกเบี้ย
</td>
<td>
โดยทยอยผ่อนชำระทั้งหมดตามอายุสัญญา ในรูปแบบของ Step-up Repayment โดยกำหนดจำนวนเงินที่จะต้องชำระรวมในแต่ละคราว ดังนี้
<table>
<tr><th>ปีที่</th><th>ชำระคืนปีละ</th></tr>
<tr><td>1</td><td>ปีละ 5% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>2</td><td>ปีละ 6% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>3 - 4</td><td>ปีละ 7% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>5</td><td>ปีละ 7.5% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td>6 - 8</td><td>ปีละ 8.50% ของจำนวนเงินต้นที่เบิกกู้</td></tr>
<tr><td colspan="2">ชำระหนี้เสร็จสิ้นทั้งจำนวนเมื่อสัญญาครบกำหนด</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

ดังนั้น การวิเคราะห์ในแต่ละกรณีจึงเป็นการเปรียบเทียบภายใต้พื้นฐานการดำเนินงานและสมมติฐานของทรัพย์สินชุดเดียวกัน โดยเปลี่ยนแปลงเฉพาะโครงสร้างและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง เพื่อให้สามารถพิจารณาผลกระทบของทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณีได้อย่างเหมาะสมและสามารถเปรียบเทียบกันได้บนพื้นฐานเดียวกัน (Comparable Basis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาผลกระทบของโครงสร้างการจัดหาเงินทุนแต่ละทางเลือก โดยพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ (1) กระแสเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และ (2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน (รวมค่าธรรมเนียมการกู้ยืม) และ ภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาประมาณการ เพื่อพิจารณาว่าความแตกต่างของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแต่ละแห่งส่งผลต่อฐานะทางการเงินและผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ โดยสามารถสรุปผลประมาณการทางการเงินของแต่ละกรณีได้ดังนี้

- **<u>ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 1 : พิจารณาภายใต้ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นของ KTB</u>**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รวมรายได้	38.63	156.18	156.56	158.00	158.81	159.05	160.68	161.35
รวมค่าใช้จ่าย	(16.78)	(59.60)	(62.69)	(61.88)	(62.69)	(65.56)	(64.69)	(65.63)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(7.69)	(29.58)	(27.68)	(25.63)	(23.46)	(21.26)	(18.88)	(16.30)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**14.16**	**67.00**	**66.18**	**70.49**	**72.67**	**72.23**	**77.11**	**79.42**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(0.58)	(2.34)	(2.35)	(2.37)	(2.38)	(2.39)	(2.41)	(2.42)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(10.50)	(42.00)	(43.75)	(49.00)	(49.00)	(50.75)	(56.88)	(59.50)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**3.08**	**22.65**	**20.09**	**19.12**	**21.28**	**19.10**	**17.83**	**17.50**
เงินปันผลสุทธิ	**2.77**	**20.39**	**18.08**	**17.21**	**19.15**	**17.19**	**16.04**	**15.75**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0029**	**0.0211**	**0.0187**	**0.0178**	**0.0198**	**0.0178**	**0.0166**	**0.0163**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2577F**	**2578F**	**2579F**	**2580F**	**2581F**	**2582F**	**2583F**	**2584F**
รวมรายได้	161.73	163.23	164.08	164.31	165.99	166.69	167.10	168.65
รวมค่าใช้จ่าย	(68.32)	(67.76)	(68.69)	(71.56)	(70.77)	(71.98)	(74.67)	(73.79)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(13.61)	(10.67)	(7.47)	(4.20)	(1.28)	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**79.80**	**84.81**	**87.91**	**88.55**	**93.95**	**94.71**	**92.43**	**94.85**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.43)	(2.45)	(2.46)	(2.46)	(2.49)	(2.50)	(2.51)	(2.53)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(62.13)	(70.88)	(73.50)	(74.38)	(57.75)	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**15.25**	**11.48**	**11.95**	**11.71**	**33.71**	**92.21**	**89.92**	**92.32**
เงินปันผลสุทธิ	**13.72**	**10.33**	**10.76**	**10.54**	**30.33**	**82.99**	**80.93**	**83.09**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0142**	**0.0107**	**0.0111**	**0.0109**	**0.0314**	**0.0858**	**0.0837**	**0.0859**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2585F**	**2586F**	**2587F**	**2588F**	**2589F**	**2590F**	**2591F**	**2592F**
รวมรายได้	169.52	169.77	171.51	172.23	172.64	174.25	175.15	175.41
รวมค่าใช้จ่าย	(74.65)	(77.70)	(76.76)	(77.73)	(80.57)	(79.93)	(80.85)	(83.85)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.87**	**92.07**	**94.75**	**94.50**	**92.07**	**94.32**	**94.30**	**91.56**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.54)	(2.55)	(2.57)	(2.58)	(2.59)	(2.61)	(2.63)	(2.63)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**92.32**	**89.53**	**92.18**	**91.91**	**89.48**	**91.71**	**91.67**	**88.93**
เงินปันผลสุทธิ	**83.09**	**80.57**	**82.96**	**82.72**	**80.54**	**82.54**	**82.51**	**80.04**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0859**	**0.0833**	**0.0858**	**0.0855**	**0.0833**	**0.0854**	**0.0853**	**0.0828**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2593F**	**2594F**	**2595F**	**2596F**	**2597F**	**2598F**	**2599F**	
รวมรายได้	177.21	177.96	178.40	180.05	180.98	181.25	137.56	
รวมค่าใช้จ่าย	(82.93)	(84.19)	(87.17)	(86.35)	(87.36)	(90.71)	(69.78)	
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.28**	**93.77**	**91.23**	**93.70**	**93.62**	**90.54**	**67.79**	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.66)	(2.67)	(2.68)	(2.70)	(2.71)	(2.72)	(2.06)	
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**91.62**	**91.10**	**88.55**	**91.00**	**90.90**	**87.82**	**65.72**	

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
เงินปันผลสุทธิ	82.46	81.99	79.69	81.90	81.81	79.04	59.15	
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) **(บาทต่อหน่วย)**	0.0853	0.0848	0.0824	0.0847	0.0846	0.0817	0.0612	

- **ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 : พิจารณาภายใต้ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นของธนาคารพาณิชย์ A**

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รวมรายได้	38.63	156.18	156.56	158.00	158.81	159.05	160.68	161.35
รวมค่าใช้จ่าย	(17.66)	(59.59)	(62.66)	(61.83)	(62.62)	(65.48)	(64.60)	(65.54)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(7.83)	(30.42)	(28.88)	(27.17)	(25.24)	(23.13)	(20.79)	(18.27)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**13.14**	**66.17**	**65.02**	**69.01**	**70.96**	**70.44**	**75.28**	**77.54**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(0.58)	(2.34)	(2.35)	(2.37)	(2.38)	(2.39)	(2.41)	(2.42)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(7.88)	(32.38)	(35.88)	(40.25)	(45.50)	(48.13)	(56.00)	(56.00)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**4.69**	**31.45**	**26.79**	**26.39**	**23.08**	**19.93**	**16.87**	**19.12**
เงินปันผลสุทธิ	**4.22**	**28.30**	**24.11**	**23.75**	**20.77**	**17.93**	**15.19**	**17.21**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0044**	**0.0293**	**0.0249**	**0.0246**	**0.0215**	**0.0185**	**0.0157**	**0.0178**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2577F**	**2578F**	**2579F**	**2580F**	**2581F**	**2582F**	**2583F**	**2584F**
รวมรายได้	161.73	163.23	164.08	164.31	165.99	166.69	167.10	168.65
รวมค่าใช้จ่าย	(68.22)	(67.65)	(68.56)	(70.86)	(70.43)	(71.86)	(74.55)	(73.67)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(15.71)	(12.99)	(5.79)	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**77.80**	**82.59**	**89.73**	**93.46**	**95.56**	**94.84**	**92.56**	**94.98**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.43)	(2.45)	(2.46)	(2.46)	(2.49)	(2.50)	(2.51)	(2.53)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(57.75)	(63.00)	(257.25)	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**17.62**	**17.14**	**(169.98)**	**90.99**	**93.07**	**92.34**	**90.05**	**92.45**
เงินปันผลสุทธิ	**15.86**	**15.43**	-	-	**30.96**	**83.10**	**81.04**	**83.20**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	0.00%	0.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0164**	**0.0160**	-	-	**0.0320**	**0.0859**	**0.0838**	**0.0860**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2585F**	**2586F**	**2587F**	**2588F**	**2589F**	**2590F**	**2591F**	**2592F**
รวมรายได้	169.52	169.77	171.51	172.23	172.64	174.25	175.15	175.41
รวมค่าใช้จ่าย	(74.52)	(77.57)	(76.63)	(77.61)	(80.45)	(79.80)	(80.73)	(83.72)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.99**	**92.20**	**94.88**	**94.62**	**92.20**	**94.45**	**94.42**	**91.69**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.54)	(2.55)	(2.57)	(2.58)	(2.59)	(2.61)	(2.63)	(2.63)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**92.45**	**89.65**	**92.31**	**92.04**	**89.61**	**91.84**	**91.80**	**89.05**
เงินปันผลสุทธิ	**83.21**	**80.69**	**83.07**	**82.83**	**80.65**	**82.65**	**82.62**	**80.15**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0860**	**0.0834**	**0.0859**	**0.0857**	**0.0834**	**0.0855**	**0.0854**	**0.0829**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2593F**	**2594F**	**2595F**	**2596F**	**2597F**	**2598F**	**2599F**	
รวมรายได้	177.21	177.96	178.40	180.05	180.98	181.25	137.56	
รวมค่าใช้จ่าย	(82.81)	(84.07)	(87.05)	(86.23)	(87.24)	(90.59)	(69.65)	
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.40**	**93.89**	**91.35**	**93.82**	**93.74**	**90.66**	**67.91**	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.66)	(2.67)	(2.68)	(2.70)	(2.71)	(2.72)	(2.06)	
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**91.74**	**91.22**	**88.67**	**91.12**	**91.03**	**87.94**	**65.85**	

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
เงินปันผลสุทธิ	82.57	82.10	79.81	82.01	81.92	79.15	59.26	
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) **(บาทต่อหน่วย)**	0.0854	0.0849	0.0825	0.0848	0.0847	0.0819	0.0613	

- **ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 3 : พิจารณาภายใต้ข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นของธนาคารพาณิชย์ B**

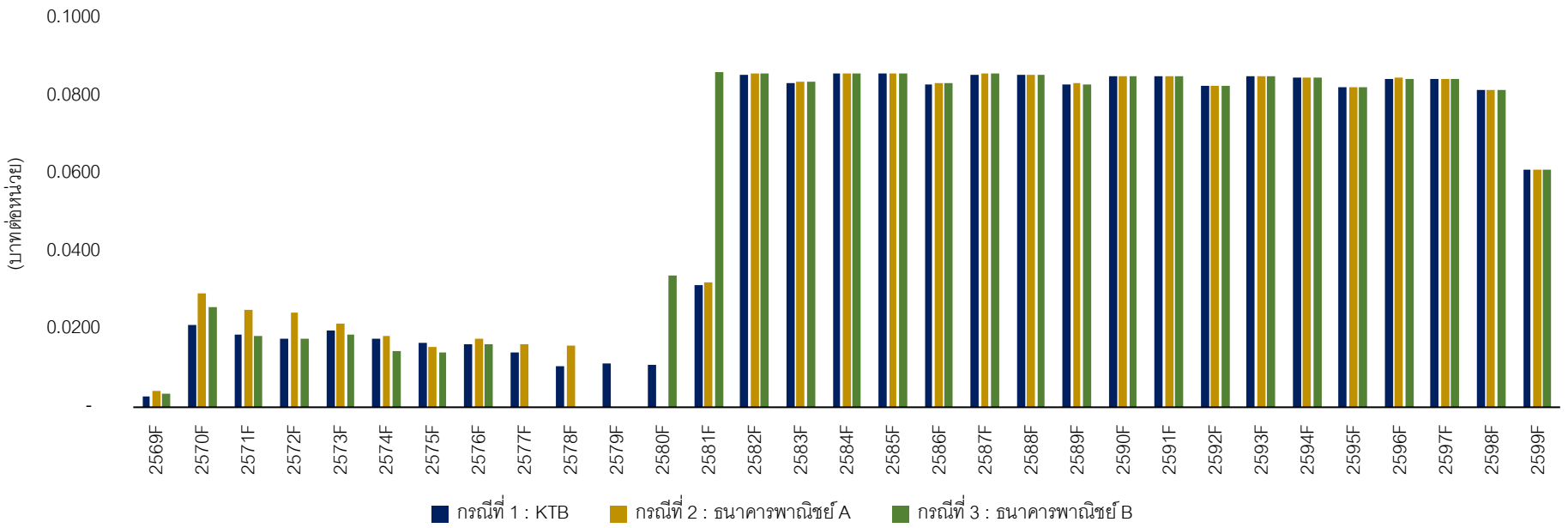
(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
รวมรายได้	38.63	156.18	156.56	158.00	158.81	159.05	160.68	161.35
รวมค่าใช้จ่าย	(17.66)	(59.60)	(62.67)	(61.86)	(62.67)	(65.54)	(64.68)	(65.63)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(7.70)	(29.81)	(28.03)	(25.97)	(23.78)	(21.47)	(18.95)	(16.32)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**13.27**	**66.77**	**65.86**	**70.17**	**72.37**	**72.03**	**77.04**	**79.40**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(0.58)	(2.34)	(2.35)	(2.37)	(2.38)	(2.39)	(2.41)	(2.42)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(8.75)	(36.75)	(43.75)	(49.00)	(49.88)	(54.25)	(59.50)	(59.50)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**3.94**	**27.68**	**19.76**	**18.80**	**20.11**	**15.39**	**15.13**	**17.48**
เงินปันผลสุทธิ	**3.55**	**24.91**	**17.78**	**16.92**	**18.10**	**13.86**	**13.62**	**15.73**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0037**	**0.0258**	**0.0184**	**0.0175**	**0.0187**	**0.0143**	**0.0141**	**0.0163**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2577F**	**2578F**	**2579F**	**2580F**	**2581F**	**2582F**	**2583F**	**2584F**
รวมรายได้	161.73	163.23	164.08	164.31	165.99	166.69	167.10	168.65
รวมค่าใช้จ่าย	(68.32)	(66.89)	(68.22)	(71.49)	(70.84)	(71.92)	(74.61)	(73.73)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	(7.50)	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**85.91**	**96.34**	**95.85**	**92.83**	**95.15**	**94.77**	**92.49**	**94.92**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.43)	(2.45)	(2.46)	(2.46)	(2.49)	(2.50)	(2.51)	(2.53)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	(338.63)	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**(255.14)**	**93.89**	**93.39**	**90.36**	**92.66**	**92.27**	**89.99**	**92.39**
เงินปันผลสุทธิ	-	-	-	**32.70**	**83.40**	**83.05**	**80.99**	**83.15**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	0.00%	0.00%	0.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	**0.0338**	**0.0862**	**0.0859**	**0.0838**	**0.0860**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2585F**	**2586F**	**2587F**	**2588F**	**2589F**	**2590F**	**2591F**	**2592F**
รวมรายได้	169.52	169.77	171.51	172.23	172.64	174.25	175.15	175.41
รวมค่าใช้จ่าย	(74.59)	(77.63)	(76.69)	(77.67)	(80.51)	(79.86)	(80.79)	(83.79)
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.93**	**92.13**	**94.82**	**94.56**	**92.14**	**94.39**	**94.36**	**91.62**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.54)	(2.55)	(2.57)	(2.58)	(2.59)	(2.61)	(2.63)	(2.63)
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**92.39**	**89.59**	**92.24**	**91.98**	**89.55**	**91.77**	**91.74**	**88.99**
เงินปันผลสุทธิ	**83.15**	**80.63**	**83.02**	**82.78**	**80.59**	**82.60**	**82.56**	**80.09**
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	**0.0860**	**0.0834**	**0.0859**	**0.0856**	**0.0833**	**0.0854**	**0.0854**	**0.0828**
(หน่วย: ล้านบาท)	**2593F**	**2594F**	**2595F**	**2596F**	**2597F**	**2598F**	**2599F**	
รวมรายได้	177.21	177.96	178.40	180.05	180.98	181.25	137.56	
รวมค่าใช้จ่าย	(82.87)	(84.13)	(87.11)	(86.29)	(87.30)	(90.65)	(69.71)	
ต้นทุนทางการเงิน ของหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**94.34**	**93.83**	**91.29**	**93.76**	**93.68**	**90.60**	**67.85**	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)	(2.66)	(2.67)	(2.68)	(2.70)	(2.71)	(2.72)	(2.06)	
ชำระคืนหนี้สินสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	

(หน่วย: ล้านบาท)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	91.68	91.16	88.61	91.06	90.96	87.88	65.79	
เงินปันผลสุทธิ	82.51	82.04	79.75	81.95	81.87	79.09	59.21	
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาทต่อหน่วย)	0.0853	0.0848	0.0825	0.0848	0.0847	0.0818	0.0612	

โดยสามารถสรุปเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) และ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจ่ายตลอดระยะเวลาประมาณการ ทั้ง 3 กรณี มีดังนี้

กรณี	รวม DPU ตลอดระยะเวลาประมาณ (บาท/หน่วย)	ค่าใช้จ่ายทางการเงินจ่ายตลอดระยะเวลาประมาณการ (ล้านบาท)
ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 1 : KTB	1.7066	207.71
ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 : ธนาคารพาณิชย์ A	1.7205	216.22
ประมาณการทางการเงินกรณีที่ 3 : ธนาคารพาณิชย์ B	1.7473	179.54

ตารางเปรียบเทียบเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยทรัสต์ (DPU) ทั้ง 3 กรณี



DPU (บาท/หน่วย)	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F
ประมาณการทางการเงิน																
กรณีที่ 1 : KTB	0.0029	0.0211	0.0187	0.0178	0.0198	0.0178	0.0166	0.0163	0.0142	0.0107	0.0111	0.0109	0.0314	0.0858	0.0837	0.0859
กรณีที่ 2 : ธนาคารพาณิชย์ A	0.0044	0.0293	0.0249	0.0246	0.0215	0.0185	0.0157	0.0178	0.0164	0.0160	-	-	0.0320	0.0859	0.0838	0.0860
กรณีที่ 3 : ธนาคารพาณิชย์ B	0.0037	0.0258	0.0184	0.0175	0.0187	0.0143	0.0141	0.0163	-	-	-	0.0338	0.0862	0.0859	0.0838	0.0860

DPU (บาท/หน่วย)	2585F	2586F	2587F	2588F	2589F	2590F	2591F	2592F	2593F	2594F	2595F	2596F	2597F	2598F	2599F	รวม DPU
ประมาณการทางการเงิน																
กรณีที่ 1 : KTB	0.0859	0.0833	0.0858	0.0855	0.0833	0.0854	0.0853	0.0828	0.0853	0.0848	0.0824	0.0847	0.0846	0.0817	0.0612	**1.7066**
กรณีที่ 2 : ธนาคารพาณิชย์ A	0.0860	0.0834	0.0859	0.0857	0.0834	0.0855	0.0854	0.0829	0.0854	0.0849	0.0825	0.0848	0.0847	0.0819	0.0613	**1.7205**
กรณีที่ 3 : ธนาคารพาณิชย์ B	0.0860	0.0834	0.0859	0.0856	0.0833	0.0854	0.0854	0.0828	0.0853	0.0848	0.0825	0.0848	0.0847	0.0818	0.0612	**1.7473**

จากผลการวิเคราะห์เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit: DPU) และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการ ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ KTB ธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B พบว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ส่งผลให้ DPU และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการมีความแตกต่างกันในระดับที่ไม่มีนัยสำคัญ โดย DPU ตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 1.7066 – 1.7473 บาทต่อหน่วย และมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 179.54 – 216.22 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ พบว่าเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A (กรณีที่ 2) และธนาคารพาณิชย์ B (กรณีที่ 3) มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าเงื่อนไขของ KTB (กรณีที่ 1) ส่งผลให้บางช่วงอาจส่งผลให้กระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์และอาจไม่เพียงพอรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (ตามประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3) กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากทรัพย์สินหรือการดำเนินงานส่วนอื่นของกองทรัสต์มาใช้ในการชำระหนี้ และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม รวมถึงการกู้ยืมเงินหรือการรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยดังกล่าว

ดังนั้น แม้ว่าเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมภายใต้เงื่อนไขของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ในระดับที่สอดคล้องกันและเป็นไปในลักษณะของการเจรจาระหว่างคู่สัญญาโดยอิสระ (Arm's Length Basis) กล่าวคือ เงื่อนไขที่ได้รับจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้แตกต่างหรือให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระยะเวลาเงินกู้และโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นยังเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อสภาพคล่องและความสามารถในการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งควรนำมาพิจารณาประกอบการคัดเลือกแหล่งเงินทุนร่วมกับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินโดยรวม

5. **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจนข้อเสนอเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้น (Indicative Term Sheet) จากธนาคารพาณิชย์จำนวน 3 แห่ง รวมทั้งได้พิจารณาเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ ตลอดจนประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยสรุป ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม
2) ช่วยรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
3) ไม่ก่อให้เกิดภาระการเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย
4) เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1) การกู้ยืมเงินทำให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
2) เกิดข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินของสัญญาเงินกู้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
2) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์
2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว พบว่าเงื่อนไขเงินกู้มีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ ทั้งในด้านรูปแบบสินเชื่อ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจาก KTB อยู่ในระดับใกล้เคียงกันและสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่น แต่อาจแตกต่างกันในด้านเงื่อนไขของระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังเป็นเพียงข้อเสนอเบื้องต้น (Indicative Terms) ซึ่งยังอยู่ระหว่างกระบวนการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงิน และเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ก่อนการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอเบื้องต้นของเงินกู้ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากที่ได้รับการพิจารณาในครั้งนี้ อาทิ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม หลักประกัน หรือเงื่อนไขสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาความจำเป็นในการนำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง รวมถึงพิจารณาเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์ได้ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณี

จากผลการวิเคราะห์เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit: DPU) และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการ ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ KTB ธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B พบว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ส่งผลให้ DPU และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการมีความแตกต่างกันในระดับที่ไม่มีนัยสำคัญ โดย DPU ตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 1.7066 – 1.7473 บาทต่อหน่วย และมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 179.54 – 216.22 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ พบว่าเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A (กรณีที่ 2) และธนาคารพาณิชย์ B (กรณีที่ 3) มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าเงื่อนไขของ KTB (กรณีที่ 1) ส่งผลให้บางช่วงอาจส่งผลให้กระแส

เงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์และอาจไม่เพียงพอรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (ตามประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3) กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากทรัพย์สินหรือการดำเนินงานส่วนอื่นของกองทรัสต์มาใช้ในการชำระหนี้ และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม รวมถึงการกู้ยืมเงินหรือการรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยดังกล่าว

ดังนั้น แม้ว่าเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมภายใต้เงื่อนไขของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ในระดับที่สอดคล้องกันและเป็นไปในลักษณะของการเจรจาระหว่างคู่สัญญาโดยอิสระ (Arm's Length Basis) กล่าวคือ เงื่อนไขที่ได้รับจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้แตกต่างหรือให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระยะเวลาเงินกู้และโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นยังเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อสภาพคล่องและความสามารถในการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งควรนำมาพิจารณาประกอบการคัดเลือกแหล่งเงินทุนร่วมกับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินโดยรวม

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการและการวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีได้ อาจเป็นแนวทางเลือกที่เหมาะสม เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม **ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตียังคงมีหน้าที่ต้องพิจารณาและเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเข้าทำธุรกรรมซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเสนอของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในขณะนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดและไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสม ซึ่งจะช่วยเพิ่มแนวทางในการสรรหาและคัดเลือกแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่งได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ค. สรุปความคิดเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่ – 1 และ การเข้าทำรายการที่ – 2 ตลอดจนวิธีการกำหนดราคา และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ รวมทั้งพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีดังนี้

ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (การเข้าทำรายการที่-1)

<u>ข้อดีของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ได้ทันที
2) ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในปีแรกภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม
3) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
4) เป็นการลงทุนที่สามารถการกระจายความเสี่ยงด้านที่ตั้งของทรัพย์สินไปยังจังหวัดศูนย์กลางเศรษฐกิจของภูมิภาค
5) ช่วยเพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน
6) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันจำกัดและมีอัตราค่าเช่าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยตลาดในพื้นที่
7) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในทำเลที่ดี
8) ไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจากการเพิ่มขึ้นของหน่วยทรัสต์ (Dilution Effect)
9) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพในสภาพดี
10) เป็นการช่วยเพิ่มอายุของกองทรัสต์
11) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีการรับประกันรายได้ 3 ปีแรก
12) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมสามารถจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ในราคาที่มีส่วนลดจากอัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

<u>ข้อด้อยของการทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม
2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของกองทรัสต์ลดลง
3) กองทรัสต์จะมีภาระเงินกู้และดอกเบี้ยจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4) กองทรัตส์ต้องชำระค่าเช่าแบบก้อนเดียวล่วงหน้าสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

<u>ความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

1) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค

3) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่
4) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระและการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า
5) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าบางกลุ่ม
6) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่า
7) ความเสี่ยงจากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าของผู้เช่าที่หมดอายุในเวลาที่ใกล้เคียงกัน
9) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามที่วางแผนไว้
10) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาการจัดหาไฟฟ้าจากระบบผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
11) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาพื้นที่จอดรถเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกของโครงการ CPT PLK
12) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
13) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนเข้าทำรายการ (Condition Precedent) ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าทำรายการได้
14) ความเสี่ยงจากวงเงินประกันภัยที่อาจไม่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สิน

ข้อดีของการแต่งตั้ง ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน
3) มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินและมีความเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เป็นอย่างดี

ข้อด้อยของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) อาจมีข้อจำกัดในการเปรียบเทียบข้อเสนอจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

ความเสี่ยงของการแต่งตั้งซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียว
3) ความเสี่ยงจากการบังคับใช้เงื่อนไขการสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อดีของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์
2) ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อด้อยของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) อัตราการเช่าพื้นที่อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในกรณีที่ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่

ความเสี่ยงของการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงด้านความโปร่งใสในการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเช่า
2) ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Risk)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) กองทรัสต์มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการ
2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัพย์ไปในทิศทางเดียวกัน
3) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ขาดประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์
2) กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้น

ความเหมาะสมของราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ จากวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน คือ ใช้วิธีคิดมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะวิเคราะห์ผลของการดำเนินการในอดีตสัญญาเช่า ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถ และผลการดำเนินการในอนาคตของทรัพย์สิน โดยประมาณการทางการเงินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับ แม้ว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้มีสมมติฐานบางรายการที่อาจแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยเฉพาะอัตราคิดลด (Discount rate) ที่มีความแตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลที่สอดคล้องและเปรียบเทียบกับกลุ่มอุตสาหกรรม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังเชื่อว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้และสามารถใช้พิจารณาควบคู่กันได้ ดังนั้น ช่วงราคาที่เหมาะสมสำหรับมูลค่าทรัพย์สินอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการ 28.88 – 98.01 ล้านบาท หรือสูงกว่ามูลค่าในการลงทุนร้อยละ 3.21 – 10.89

การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถสรุปมูลค่าที่คำนวณได้จากแต่ละวิธี ได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาสูงสุดที่คาดว่าจะเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ราคาสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ล้านบาท)	ร้อยละสูง (ต่ำ) กว่าราคาเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
1.ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	945.30 – 960.85	900.00	45.30 – 60.85	5.03 – 6.76
2.ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	928.88 – 998.01	900.00	28.88 – 98.01	3.21 – 10.89

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ราคาที่คาดว่าจะเข้าทำรายการเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคายุติธรรมตามที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินได้ ซึ่งอยู่ระหว่าง 928.88 – 998.01 ล้านบาท

ความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่มิได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะชำระให้ CPLAND เป็นอัตราเดียวกับสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่ CPTREIT จ้าง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ประสงค์จะชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นแรงจูงใจในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPTREIT นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำให้ CPTREIT จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPTREIT ได้ ประกอบกับ CPLAND เป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมในปัจจุบัน จึงจะทำให้ภายหลังจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้เสร็จสิ้น CPLAND จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ยังมีลักษณะคล้ายคลึงและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม จึงทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่ง CPLAND จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ CPTREIT จะชำระให้ CPLAND นั้นมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ของ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าและค่าบริการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันโดย จาก

การพิจารณาข้อมูลดังกล่าว พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายอื่นในอาคาร โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

จากการพิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับเงื่อนไขที่พบโดยทั่วไปในการทำธุรกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญาช่วยคุ้มครองผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายบริการ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญอาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขใน การแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว มีความเห็นว่าเงื่อนไขในการแต่งตั้ง CPLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่มีขอบเขตการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดหลายประการในสัญญานั้นเป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาเดิมที่กองทรัสต์เคยทำกับ CPLAND ในตอนลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

อย่างไรก็ตาม สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ประกอบการพิจารณาเป็นเพียงฉบับร่าง หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อความหรือเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปลี่ยนแปลงได้ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจควรพิจารณานำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ก่อนการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีควรร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการทำธุรกรรมการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการ**กองทรัสต์**

แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่บางรายในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลเงื่อนไขของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขการปรับอัตราค่าเช่า การวางเงินประกันการเช่า ตลอดจนเงื่อนไขการให้บริการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีลักษณะสอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และมิได้มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ใช้กับผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ใกล้เคียงกัน

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับระดับค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่นในอาคารเดียวกันที่มีลักษณะพื้นที่และทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมิได้มีการกำหนดเงื่อนไขพิเศษหรือให้สิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจากผู้เช่ารายอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

การให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวจึงอาจไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และยังเป็นการดำเนินธุรกรรมภายใต้เงื่อนไขทางการค้าปกติ ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติทั่วไปของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้**

รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (การเข้าทำรายการที่-2)

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) ช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้อย่างเหมาะสม
2) ช่วยรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
3) ไม่ก่อให้เกิดภาระการเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย
4) เงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการค้าปกติ

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1) การกู้ยืมเงินทำให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
2) เกิดข้อจำกัดจากเงื่อนไขทางการเงินของสัญญาเงินกู้

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

2) ความเสี่ยงต่อการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3) ความเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้

ข้อดีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) ช่วยเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์
2) อาจช่วยให้กองทรัสต์ได้รับเงื่อนไขเงินกู้ที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้
3) อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินทุนได้อย่างรวดเร็วและทำธุรกรรมได้ภายในกรอบเวลาที่กำหนด

ข้อด้อยการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

1) อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ลดความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์
2) ช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) อาจใช้ระยะเวลาในการเจรจาและดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น
2) อาจมีเงื่อนไขเงินกู้ที่เข้มงวดมากขึ้น

ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ

จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้เบื้องต้นจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งดังกล่าว พบว่าเงื่อนไขเงินกู้มีลักษณะใกล้เคียงกันในหลายประเด็นสำคัญ ทั้งในด้านรูปแบบสินเชื่อ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจาก KTB อยู่ในระดับใกล้เคียงกันและสอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อที่กองทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์รายอื่น แต่อาจแตกต่างกันในด้านเงื่อนไขของระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวยังเป็นเพียงข้อเสนอเบื้องต้น (Indicative Terms) ซึ่งยังอยู่ระหว่างกระบวนการเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับสถาบันการเงิน และเงื่อนไขบางประการอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ก่อนการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หากเงื่อนไขที่สำคัญของข้อเสนอเบื้องต้นของเงินกู้ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากที่ได้รับการพิจารณาในครั้งนี้ อาทิ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืม หลักประกัน หรือเงื่อนไขสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาความจำเป็นในการนำรายการดังกล่าวกลับมาเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีกครั้ง รวมถึงพิจารณาเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบอย่างเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขทางการเงิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยต้องดำเนินการพิจารณาอย่างรอบคอบ เปรียบเทียบข้อเสนอจากสถาบันการเงินหลายแห่ง และต้องดำเนินการโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ภายใต้หลักเกณฑ์การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ดังนั้น แม้ว่ากองทรัสต์อาจเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์ได้ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับข้อเสนอจากสถาบันการเงินรายอื่น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

การวิเคราะห์ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใต้ทางเลือกการจัดหาเงินทุนแต่ละกรณี

จากผลการวิเคราะห์เงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit: DPU) และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการ ภายใต้สมมติฐานการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่ง ได้แก่ KTB ธนาคารพาณิชย์ A และธนาคารพาณิชย์ B พบว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง ส่งผลให้ DPU และค่าใช้จ่ายทางการเงินตลอดระยะเวลาประมาณการมีความแตกต่างกันในระดับที่ไม่มีนัยสำคัญ โดย DPU ตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 1.7066 – 1.7473 บาทต่อหน่วย และมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมตลอดระยะเวลาประมาณการอยู่ในช่วงประมาณ 179.54 – 216.22 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ พบว่าเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ A (กรณีที่ 2) และธนาคารพาณิชย์ B (กรณีที่ 3) มีระยะเวลาเงินกู้สั้นกว่าเงื่อนไขของ KTB (กรณีที่ 1) ส่งผลให้บางช่วงอาจส่งผลให้กระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์และอาจไม่เพียงพอรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (ตามประมาณการทางการเงินกรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3) กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำกระแสเงินสดจากทรัพย์สินหรือการดำเนินงานส่วนอื่นของกองทรัสต์มาใช้ในการชำระหนี้ และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม รวมถึงการกู้ยืมเงินหรือการรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อรองรับภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยดังกล่าว

ดังนั้น แม้ว่าเงินปันผลส่วนแบ่งกำไรสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมภายใต้เงื่อนไขของสถาบันการเงินทั้ง 3 แห่งและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับอยู่ในระดับที่สอดคล้องกันและเป็นไปในลักษณะของการเจรจาระหว่างคู่สัญญาโดยอิสระ (Arm's Length Basis) กล่าวคือ เงื่อนไขที่ได้รับจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีของกองทรัสต์นั้น ไม่ได้แตกต่างหรือให้ประโยชน์แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ แต่ระยะเวลาเงินกู้และโครงสร้างการชำระคืนเงินต้นยังเป็นปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อสภาพคล่องและความสามารถในการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งควรนำมาพิจารณาประกอบการคัดเลือกแหล่งเงินทุนร่วมกับอัตราดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินโดยรวม

จากการวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าทำธุรกรรมกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตีได้ อาจเป็นแนวทางเลือกที่เหมาะสม เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่ง อย่างไรก็ตาม **ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตียังคงมีหน้าที่ต้องพิจารณาและเลือกเงื่อนไขเงินกู้ที่มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเข้าทำธุรกรรมซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาจากข้อเสนอของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในขณะนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าเงื่อนไขเงินกู้ที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดและไม่ก่อให้เกิดความเสียเปรียบแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสม ซึ่งจะช่วยเพิ่มแนวทางในการสรรหาและ**

<u>คัดเลือกแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินหลายแห่งได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติในการเข้าทำรายการครั้งนี้</u>

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของสินทรัพย์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

(นายพรเทพ ตังคเศรณี)

กรรมการ

(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ

(นายพรเทพ ตังคเศรณี)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

<u>เอกสารแนบ 1</u>
ข้อมูลโดยสรุปของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust (“CPTREIT”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	3 อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02-766-3914
โทรสาร	:	-
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
เว็บไซต์	:	https://www.cptreit.com
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์		อายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18.92 ปี สิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2586
ทุนจดทะเบียน	:	9,336,385,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	9,336,385,000.00 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	:	967,000,000 หน่วย
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT” หรือ “CPTREIT”) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อ

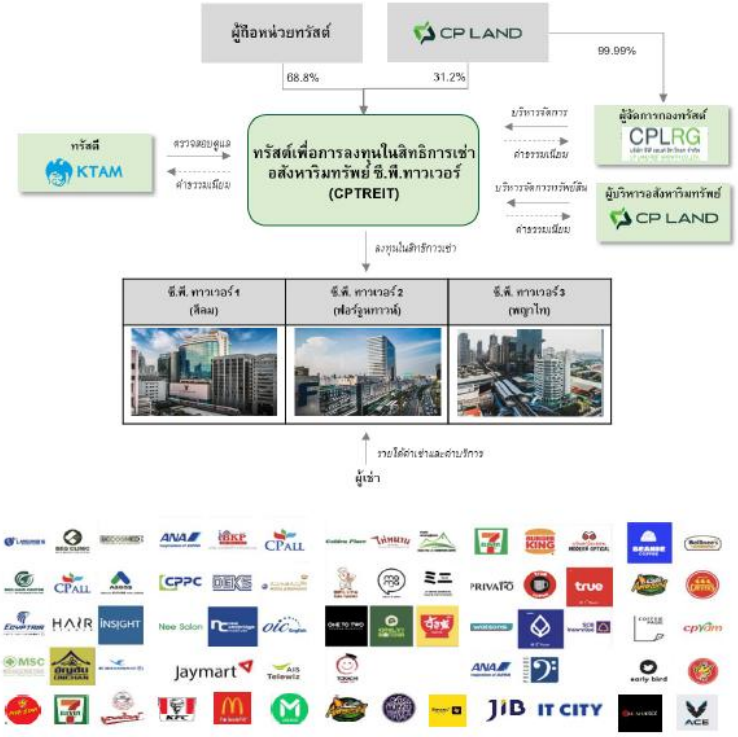
เป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 โครงสร้างของการบริหารจัดการ

กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะทำหน้าที่เป็นทรัสตี (“ทรัสตี”) โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารซี.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 กับ บริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากการที่ CPL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 18 พฤศจิกายน 2567)

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ www.cptreit.com ทั้งนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ปรากฏตามแผนภาพด้านล่างดังนี้



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (3) ทรัสตี โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
เลขทะเบียนบริษัท	0105567087275
ที่ตั้ง	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
รายชื่อผู้ถือหุ้น	โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ(หุ้น)	ร้อยละ
1.	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	1,499,998	99.99
2.	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	1	0.00
3.	นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	1	0.00
	รวม	1,500,000	100.00

ที่มา : รายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	ประธานกรรมการ
2.	นายกีรติ ศตะสุข	กรรมการ
3.	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	กรรมการอิสระ

ที่มา : รายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

2.) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
ที่ตั้ง	เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	0107553000166
รายชื่อผู้ถือหุ้น	โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละ (%)
1	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	47.51
2	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5.44
3	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	1.05
4	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	46.00
	รวม	**100.00**

ที่มา : รายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

3.) ทรัสตี

หัวข้อ	รายละเอียด
ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสตี” หรือ “KTAM”)
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

<table>
<tr><th>หัวข้อ</th><th>รายละเอียด</th></tr>
<tr><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น</td><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้
<table>
<tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อผู้ถือหุ้น</th><th>ร้อยละ (%)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</td><td>99.99</td></tr>
<tr><td>2</td><td>ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ</td><td>0.01</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>100.00</td></tr>
</table>
ที่มา : รายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์</td></tr>
</table>

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ (เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) (“**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน**”) ประกอบด้วย

(1) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา

(2) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือเท่ากับ 6,303.8 ตารางวา

(3) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา

โดยมีรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

3.1 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

รายละเอียด	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (ปทุมวัน) เป็นระยะทางประมาณ 3.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 2 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือ เท่ากับ 1,303.0 ตารางวา

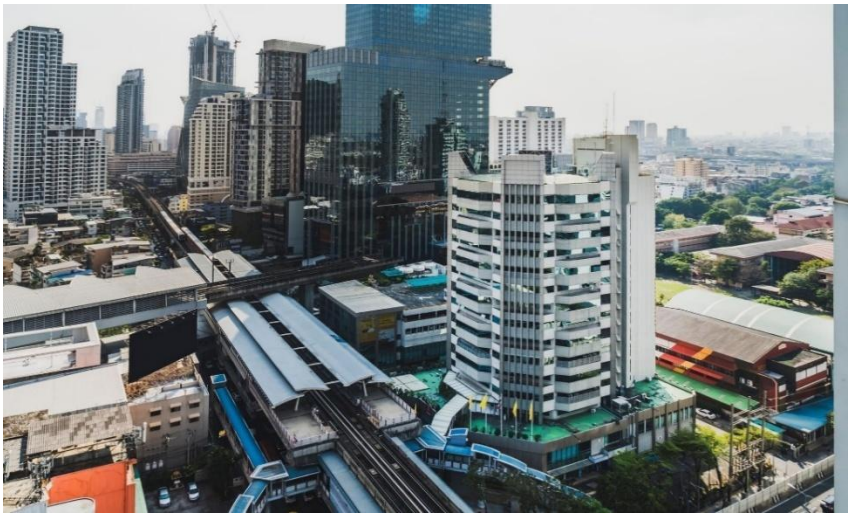
<table>
<tr><th>รายละเอียด</th><th>อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)</th></tr>
<tr><td>ลักษณะโครงการ</td><td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 35 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบก๊าซหุงต้ม และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสารแบ่งแยก High zone และ Low Zone ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ขนของ และบันไดเลื่อน</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>รายละเอียดการลงทุน</u></td></tr>
<tr><td>ลักษณะการลงทุน</td><td>
<table>
<tr><th>รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ[1/]</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th></tr>
<tr><td>สำนักงาน (Office)</td><td>35,561.72</td></tr>
<tr><td>พื้นที่ค้าปลีก (Retail)</td><td>8,121.62</td></tr>
<tr><td>พื้นที่เก็บของ (Stock)</td><td>300.82</td></tr>
<tr><td>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</td><td>43,984.16</td></tr>
<tr><td>พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)</td><td>21,661.54</td></tr>
<tr><td>พื้นที่จอดรถ (Parking Area)</td><td>25,942.00</td></tr>
<tr><td>รวมพื้นที่อื่น ๆ</td><td>47,603.54</td></tr>
</table>
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 76.30 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567</td></tr>
<tr><td>ราคาที่เข้าลงทุน</td><td>กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“Swap Ratio”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย</td></tr>
<tr><td>ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด</td><td>3,715,900,000.00 บาท</td></tr>
<tr><td>อายุสิทธิการเช่า</td><td>ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586</td></tr>
<tr><td>วิธีการประเมินมูลค่า</td><td>วิธีการรายได้ (Income Approach)</td></tr>
<tr><td>วันที่มีการประเมินมูลค่า</td><td>28 ธันวาคม 2568</td></tr>
</table>

3.2 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

รายละเอียด	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	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
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 32 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอ านวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<table><tr><th>รายละเอียดพื้นที่</th><th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>สำนักงาน (Office)</td><td>25,365.16</td></tr><tr><td>พื้นที่ค้าปลีก (Retail)</td><td>29,149.53</td></tr><tr><td>พื้นที่เก็บของ (Stock)</td><td>1,825.42</td></tr><tr><td>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</td><td>70,201.08</td></tr><tr><td>พื้นที่ Lotus's Fortune Town</td><td>13,805.00</td></tr><tr><td>พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)</td><td>30,484.74</td></tr><tr><td>พื้นที่จอดรถ (Parking Area)</td><td>92,134.94</td></tr><tr><td>รวมพื้นที่อื่น ๆ</td><td>122,561.71</td></tr></table> พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556 รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 1,890.56 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

รายละเอียด	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)
ราคาที่เข้าลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“Swap Ratio”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	4,101,600,000 บาท
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่มีการประเมินมูลค่า	30 ธันวาคม 2568

3.3 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)



รายละเอียด	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 5.00 กิโลเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	**อาคาร A** (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 26.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี **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 ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิงระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอ านวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสารลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	

รายละเอียดพื้นที่[1/]	พื้นที่ (ตร.ม.)
พื้นที่สำนักงาน (Office)	9,235.00

รายละเอียด	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
	<table><tr><td>พื้นที่ค้าปลีก (Retail)</td><td>5,627.12</td></tr><tr><td>พื้นที่เก็บของ (Stock)</td><td>86.00</td></tr><tr><td>รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</td><td>14,948.12</td></tr><tr><td>พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)</td><td>2,290.50</td></tr><tr><td>พื้นที่จอดรถ (Parking Area)</td><td>12,177.07</td></tr><tr><td>รวมพื้นที่อื่น ๆ</td><td>14,465.57</td></tr></table> รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 240.31 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567
ราคาที่เข้าลงทุน	กองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรทตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม CPTGF (“Swap Ratio”) ที่สัดส่วน 1 ต่อ 1 จำนวนทั้งสิ้น 967,000,000 หน่วย
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	517,900,000.00 บาท
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีการรายได้ (Income Approach)
วันที่มีการประเมินมูลค่า	22 ธันวาคม 2568

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

หลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วง และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (แล้วแต่กรณี) กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาจัดให้มีผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตาม กำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ให้ได้รับผลกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงเพื่อรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณากลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. การประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า
2. การกำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น
   - กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
   - การเสนอพื้นที่ให้เช่าที่เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่า

3. แผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น
   - การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าท าสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้เช่าโดยตรง จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า
   - รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการบริหารจัดการในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(Property Manager) ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

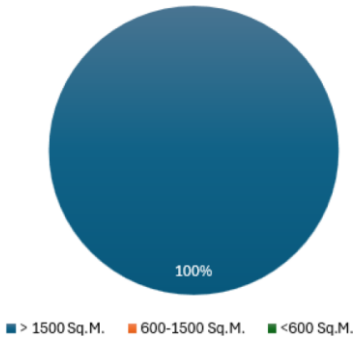
อัตราค่าเช่าของรอบบัญชีปี 2568 (วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568)

- อัตราค่าเช่าพื้นที่ Office เฉลี่ยอยู่ที่ 734.8 บาทต่อตารางเมตร
- อัตาค่าเช่าพื้นที่ Retail เฉลี่ยอยู่ที่ 940.7 บาทต่อตารางเมตร

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ (ร้อยละ)
1. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	20.34
2. ทรัพยากร	1.23
3. เทคโนโลยี	15.75
4. ธุรกิจการเงิน	4.45
5. สินค้าอุตสาหกรรม	1.52
6. อุปโภคบริโภค	32.24
7. อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	1.48
8. บริการ	23.01
รวม	**100.00**

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



ที่มา : รายงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้เช่าหลัก 10 รายแรก	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1	บมจ.ซีพี แอ็กซ์ตร้า	13,805.00
2	บมจ. ซีพี ออลล์	10,743.50
3	บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	8,020.00
4	บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	3,604.00
5	บจก.ซี.พี. อินเตอร์เทรด	3,584.65
6	บจก.เครือเจริญโภคภัณฑ์	3,545.00
7	บจก.ทรูมันนี่	2,628.60
8	บจก.ซีพี-เมจิ	2,334.20
9	บจก.ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์	1,722.00
10	บมจ.ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น	1,543.34
	รวม	**51,530.29**

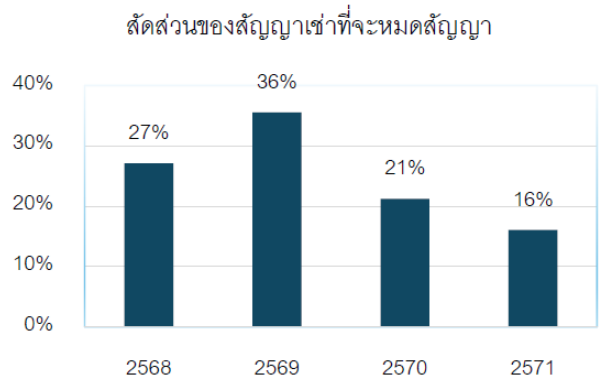
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี[1/]	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567	90.57%
2568	91.00%

หมายเหตุ: 1/ข้อมูลของปี 2563 – 2566 เป็นข้อมูลของสินทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์โกรท (CPTGF) สำหรับปี 2567 เป็นข้อมูลสินทรัพย์ภายใต้ CPTGF ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 12 พฤศจิกายน 2567 และเป็นสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ ตั้งแต่ 13 พฤศจิกายน 2567 – 31 ธันวาคม 2567

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

ปี พ.ศ.	จำนวน (สัญญา)
2568	300
2569	393
2570	235
2571	175



4.2 **<u>หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด</u>**

กองทรัสต์ CPTREIT เป็นผู้ให้เช่า และ/หรือ ผู้ให้บริการ ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน แก่กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ CPTREIT ทั้งนี้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT ได้รับจากกลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ดังกล่าวเป็นอัตราในระดับเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน (Arm's Length Basis) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกันกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานเดียวกันหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ เป็นเงื่อนไขที่ไม่ได้แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่นในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

4.3 **<u>รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>**

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กับ บริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("CPL") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจากการที่ CPL เป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์อีกทั้ง CPL ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ 25 พฤศจิกายน 2568)

CPL บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซี.พี. แลนด์พร็อพเพอร์ตี้) ที่พัฒนาโครงการบ้านและที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน และครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก บนทำเลศักยภาพทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัด เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ด้วยความเชี่ยวชาญกว่า 35 ปี

5. **<u>โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์</u>**

5.1 **<u>กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก</u>**

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วยทรัสต์)	ร้อยละ
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
2	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31
3	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
4	ธนาคาร ออมสิน	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 จันทนขจรฟุ้ง	17,700,200	1.83
9	มหาวิทยาลัยมหิดล	14,814,400	1.53
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,608,800	1.51

ที่มา : รายงานประจำปี 2568

6. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 นโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

6.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามที่ระบุในข้อ 6.1 ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

7. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

7.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	550.00	840.63	754.43	843.91
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,679.80	8,335.40	8,462.60	8,170.80
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	195.59	270.15	409.01	241.72
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	106.45	79.92	72.12	125.32
ลูกหนี้อื่น	240.97	-	11.04	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	0.57	2.06	1.07
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.78	22.65	24.55	35.10
สินทรัพย์อื่น	18.69	17.53	17.76	3.55
รวมสินทรัพย์	**9,818.29**	**9,566.85**	**9,753.57**	**9,421.46**
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ				

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	72.76	103.18	94.76	85.67
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60.62	71.28	55.37	66.93
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	20.00	23.87	45.99	46.28
เงินประกันรับจากผู้เช่า	264.31	263.11	265.94	262.33
รวมหนี้สิน	417.69	461.44	462.06	461.20
สินทรัพย์สุทธิ	9,400.61	9,105.42	9,291.51	8,960.26
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนจดทะเบียน	9,336.39	8,975.50	9,190.85	8,757.35
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	9,336.39	8,975.50	9,190.85	8,757.35
กำไรสะสม	64.22	129.92	100.66	202.91
สินทรัพย์สุทธิ	9,400.61	9,105.42	9,291.51	8,960.26
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7214	9.4161	9.6086	9.2660
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดสิ้นงวด (ล้านหน่วย)	967.00	967.00	967.00	967.00

7.2 **<u>กำไรขาดทุน</u>**

รายการ	31 ธันวาคม 2567[1/]	31 ธันวาคม 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรหรือขาดทุน:				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	157.00	1,256.86	625.42	621.62
รายได้ดอกเบี้ย	0.33	12.49	7.32	4.06
รายได้อื่น	0.20	4.18	1.28	2.92
รวมรายได้	157.54	1,273.53	634.03	628.60
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.25	345.77	165.84	157.97
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.31	18.00	8.89	8.58
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	1.90	14.53	7.31	7.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.40	2.81	2.84	2.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.79	108.51	51.52	54.14
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.59	1.49	0.82	0.86
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.60	10.03	3.93	4.70
รวมค่าใช้จ่าย	72.85	501.14	241.15	235.64
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84.69	772.39	392.88	392.95

หมายเหตุ: 1/ งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567

7.3 **งบกระแสเงินสด**

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	195.52	723.02	480.78	341.35
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	0.07	(648.46)	(267.37)	(369.78)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	**195.59**	**74.55**	**213.41**	**(28.43)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	-	195.59	195.59	270.15
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	**195.59**	**270.15**	**409.01**	**241.72**

8. **คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

ปี 2567

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 157.54 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.66 ต่อรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 0.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 ต่อรายได้รวม และรายได้อื่น 0.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ต่อรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี.ทาวเวอร์โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 72.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.24 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.26 ต่อรายได้รวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 14.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.34 ต่อรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 8.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.59 ต่อรายได้รวม

ความสามารถในการทำกำไร

สำหรับปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชี 21 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.00 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.25 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 107.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 68.63 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวของในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 23.60 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.54 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 84.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 53.76

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,818.29 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,679.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.33 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 550.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.85 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และ สินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 6.26 ของสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 417.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.44 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,400.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7214 บาทต่อหน่วย

ปี 2568

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 1,273.53 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,256.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.7 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 12.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม และรายได้อื่น 4.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

สำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 501.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.4 ของรายได้รวม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ได้แก่ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 345.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.2 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 108.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.5 ของรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 46.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7 ของรายได้รวม

ความสามารถในการทำกำไร

สำหรับปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 1,256.86 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 345.77 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 911.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 72.49 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 155.37 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 16.67 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 772.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 60.65

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,566.85 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,335.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.5 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 840.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ประกอบด้วยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และสินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 4.3 ของสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,105.416 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.4161 บาทต่อหน่วย

ไตรมาส 2 ปี 2569

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2569 – 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 628.60 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 621.62ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.89 ของรายได้รวม รายได้ดอกเบี้ย 4.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.7 ของรายได้รวม และรายได้อื่น 2.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายกองทรัสต์

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2569 – 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 235.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.49 ของรายได้รวม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 157.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.13 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 54.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.61 ของรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 23.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.74 ของรายได้รวม

ความสามารถในการทำกำไร

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2569 – 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 612.62 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 157.97 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 462.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 74.59 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 77.68 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 2.92 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 392.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 62.51

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,421.46 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,170.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.2 ของสินทรัพย์สุทธิ เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 843.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.4 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ประกอบด้วยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และสินทรัพย์อื่น 406.75 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 4.5 ของสินทรัพย์สุทธิ

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 461.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.1 ของสินทรัพย์สุทธิ ประกอบไปด้วยเจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2660 บาทต่อหน่วยทรัสต์

<u>เอกสารแนบ 2</u>

ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด มหาชน

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด มหาชน C.P. LAND PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0-2088-0999
โทรสาร	:	0-2766-3908
ประเภทธุรกิจ	:	ให้เช่า,บริการอาคารและธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริการ
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107553000166
เว็บไซต์	:	www.cpland.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	3,630,310,000.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,630,310,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	3,630,310,000.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,630,310,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมา

บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี 2531 เป็นเวลาเกือบ 40 ปีที่บริษัทได้พัฒนาและบริหารโครงการต่างๆ เพื่อการขายและให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า ที่พักอาศัย การบริการ และสถาบันเพื่อชุมชนเราให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน มุ่งสร้างชุมชนที่มีความกลมกลืนและเข้าถึงได้ง่ายเพื่อคนไทยทุกจังหวัดทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นที่คุณภาพของผลิตภัณฑ์และมาตรฐานการบริการในระดับสูง รวมถึงการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุดตลอดการดำเนินธุรกิจ เราให้ความสำคัญกับการส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงตามมาตรฐานสากลเราให้บริการที่มีคุณภาพสูงด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและการจัดการระดับสากล การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตชนบทและจังหวัดต่างๆในประเทศไทยของเรามีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ ทั้งในด้านคุณภาพ ราคา และการบริการ

วัตถุประสงค์และธุรกิจของ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้แก่

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานเชิงพาณิชย์ พื้นที่ค้าปลีกแบบผสมผสาน การโรงแรม และพื้นที่สาธารณะ
2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ที่ได้รับการวางผัง ออกแบบและก่อสร้างเพื่อตอบสนองความต้องการและไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยมากที่สุด
3. ระบบการจัดการสำหรับอาคารสำนักงานเชิงพาณิชย์และคอนโดมิเนียม รวมถึงบริการสำหรับอาคารหรือธุรกิจอื่นๆ ที่ต้องการระบบการจัดการทรัพยากรอาคาร ระบบควบคุมพลังงาน หรือระบบความปลอดภัย

ซี.พี. แลนด์ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องภายใต้โครงการ 3G ได้แก่

1. Good Location (ทำเลที่ตั้งดีเยี่ยม) ง่ายต่อการเดินทางไปยังส่วนต่างๆของเมืองและอยู่ใกล้กับขนส่งสาธารณะ
2. Good Building (อาคารที่ยอดเยี่ยม) โดยได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดด้วยแผนผังชั้นที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสำหรับความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัยและระบบภายในอาคารที่เป็นเลิศ
3. Good Management (การบริหารจัดการที่ดี) ระบบบริหารจัดการอาคารที่ดำเนินงานตามมาตรฐานคุณภาพระดับสากล

ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานที่ผ่านมา บริษัท ได้รับรางวัลมากมาย ได้แก่ รางวัลอาคารควบคุมดีเด่น (Thailand Energy Awards) รางวัลการจัดการพลังงานในอาคารยอดเยี่ยม (ASEAN Energy Awards) รางวัลทีมควบคุมพลังงานดีเด่น และรางวัลการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ (MEA Awards) รวมถึงรางวัลด้านอาชีวอนามัย การจัดการความปลอดภัย และการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมอีกด้วย นอกจากนี้เรายังได้รับใบรับรองมาตรฐาน ISO 9001: 2015 จากบริษัท บูโร เวอริต้าส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ตลอดหลายทศวรรษที่ผ่านมาเราได้รับรางวัลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นทุ่มเทในการพัฒนาองค์กร และเรายังคงยึดมั่นในแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดในทุกด้าน ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อตอบสนองความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของเราในฐานะบริษัทในเครือของกลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ที่เราภาคภูมิใจ

ด้วยเจตนารมณ์นี้เราจะมุ่งเน้นการพัฒนาระบบภายในองค์กรให้ได้มาตรฐานสูงสุด ตลอดจนการรับประกันคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ของเราและการเชื่อมสัมพันธ์ภายในชุมชนเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมไปถึงการสร้างความมั่นคงทางการเงินและความยั่งยืนทางสิ่งแวดล้อมเพื่อธุรกิจของเราไปพร้อมกัน

2.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. กลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัย

ซี.พี. แลนด์ เรสซิเดนเชียล เป็นหน่วยงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเครือของ ซี.พี. แลนด์ และเป็นรากฐานของชุมชนในอุดมคติของ ซี.พี. แลนด์ ที่สร้างบ้านและที่พักอาศัยที่สะดวกสบายและกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมได้ดีในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศไทย โดยมีองค์ประกอบต่างๆ เพื่อความสะดวกสบายในด้านการคมนาคม การค้าปลีก และการพาณิชย์ เราเน้นรูปแบบที่ยืดหยุ่น ซึ่งมักเป็นรูปแบบการพัฒนาแบบผสมผสานที่ใช้การก่อสร้างที่มีคุณภาพอย่างยั่งยืน ประกอบการรับประกัน 10 ปี* บ้านของ ซี.พี. แลนด์ จึงเป็นทางเลือกที่น่าเชื่อถือและเข้าถึงได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่มีความสนใจในการสร้างและขยายชุมชนในจังหวัดบ้านเกิดของตนเอง รวมไปถึงผู้ที่ให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม พลังงาน และการก่อสร้างระดับสากล

2. กลุ่มธุรกิจเชิงพาณิชย์

ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2532 และประสบความสำเร็จทันทีในฐานะหนึ่งในอาคารสำนักงานคุณภาพสูงระดับ AAA ที่โดดเด่นในกรุงเทพฯ และกำลังกลายเป็นจุดศูนย์กลางของย่านธุรกิจสีลมที่เจริญรุ่งเรือง ในช่วงสี่ทศวรรษที่ผ่านมาฝ่ายพัฒนาเชิงพาณิชย์ของ ซี.พี. แลนด์ ได้พัฒนาอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ เพิ่มขึ้น 11 แห่ง โดย 3 แห่งตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และอีก 9 แห่งในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศไทย เป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นของ ซี.พี. แลนด์ ที่ต้องการสร้างชุมชนทั่วประเทศไทย โดยอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ แต่ละแห่งมีคมนาคมที่สะดวกสบาย มีร้านค้าปลีกแบบครบวงจร และมีการสนับสนุนและดูแลผู้เช่าโดยผู้เชี่ยวชาญและการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เรียนรู้เพิ่มเติมและค้นหาที่อยู่ที่เหมาะสมสำหรับบริษัทใหม่หรือการขยายบริษัทของคุณ

บริษัท ซี.พี. ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ (CPFM) ก่อตั้งขึ้นเพื่อให้บริการด้านการจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ โดยใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการจัดการทรัพยากรอาคาร และปัจจุบันได้ให้บริการด้านการบริหารจัดการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่หลากหลายทั่วประเทศไทย ทำให้บริษัท ซี.พี. ฟาซิลิตี้ แมเนจเม้นท์ กลายเป็นส่วนสำคัญของการสร้างชุมชนในอุดมคติของ ซี.พี.แลนด์ ด้วยความเชี่ยวชาญระดับมืออาชีพในด้านวิศวกรรม พลังงาน ความปลอดภัย และโครงสร้างพื้นฐาน ซีพีเอฟเอ็มจึงสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นรวมไปถึงความสบายใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

3. **กลุ่มธุรกิจโรงแรม**

อีกหนึ่งเสาหลักที่สำคัญสำหรับชุมชนในอุดมคติของ ซี.พี.แลนด์คือการโรงแรม ซึ่งออกแบบมาเพื่อให้บริการที่พัก อาหาร เครื่องดื่มที่สะอาดและส่งมอบความสะดวกสบาย รวมถึงการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการประชุมหรือการจัดงานกิจกรรมในราคาที่เหมาะสมในจังหวัดต่างๆทั่วประเทศไทย

ธุรกิจโรงแรมของซี.พี. แลนด์ อีกหนึ่งเสาหลักที่สำคัญสำหรับชุมชนในอุดมคติของ ซี.พี.แลนด์คือการโรงแรม ซึ่งออกแบบมาเพื่อให้บริการที่พัก อาหาร เครื่องดื่มที่สะอาดและส่งมอบความสะดวกสบาย รวมถึงการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการประชุมหรือการจัดงานกิจกรรมในราคาที่เหมาะสมในจังหวัดต่างๆทั่วประเทศไทย โดยธุรกิจโรงแรมของ ซี.พี. แลนด์ ได้แก่ AVANI Ratchada Bangkok และ Fortune Hotel Group

4. **กลุ่มธุรกิจรีเทล**

ธุรกิจรีเทลของซี.พี. แลนด์ ได้รับแรงบันดาลใจจากฟอร์จูนทาวน์ ไอทีไลฟ์สไตล์แลนด์มาร์ค ที่มีทั้งศูนย์บริการเทคโนโลยี ร้านอาหาร และไลฟ์สไตล์มอลล์ที่มีชีวิตชีวา การพัฒนาแบบผสมผสานนี้เกิดได้จากการร่วมมือกับซี.พี. ทาวเวอร์ และโรงแรมแกรนด์ ฟอร์จูน กรุงเทพฯ ที่สถานีรถไฟใต้ดินพระราม 9

5. **กลุ่มธุรกิจศูนย์ประชุมและแสดงสินค้า**

ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติขอนแก่น (KICE) หนึ่งในธุรกิจพิเศษภายใต้ ซี.พี. แลนด์ เปิดตัวในปี 2560 ตัวตึกได้รับการออกแบบด้วยดีไซน์สถาปัตยกรรมที่ทันสมัย หรูหรา มี ระดับ ตั้งอยู่ใจกลางจังหวัดขอนแก่น มีพื้นที่ภายในอาคาร 7,510 ตร.ม. และนอกอาคาร 4,680 ตร.ม. เพื่อรองรับการจัดงานไมซ์ (MICE : Meetings, Incentives, Conventions, and Exhibitions) อุตสาหกรรมสร้างสรรค์งานอีเว้นท์ เป็นอุตสาหกรรมที่ พัฒนาการจัดงานทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการประชุมบริษัทและสมาคม ทั้งในระดับองค์กร ภูมิภาค ไปจนถึงระดับนานาชาติ เป็นการจัดงานที่มุ่งเน้นบริการนักธุรกิจที่เข้าร่วมการประชุม และงานแสดงสินค้าเป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่ล้วนเป็นกิจกรรมที่สำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศให้เติบโตขึ้น นอกจากนี้ยังเกิด ความร่วมมือ ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชนในการพัฒนาและลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน โดยก่อให้เกิดการสร้างงานและกระจายรายได้ไปสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องและทุกภูมิภาคทั่วประเทศ

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ CPLAND มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	1,685,863,630	46.44%
2	บจ.เอส แอนด์ เอ เอ็นเทอร์ไพรส์	721,062,000	19.86%
3	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด	197,521,870	5.44%
4	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์ เอสเจ โฮลดิ้ง จำกัด	127,060,850	3.50%
5	กองมรดก คุณหญิงเทวี เจียรวนนท์	58,084,960	1.60%
6	นางวรรณี เจียรวนนท์ รอสส์	57,358,890	1.58%
7	นายสุภกิต เจียรวนนท์	57,358,890	1.58%
8	นายณรงค์ เจียรวนนท์	57,358,890	1.58%
9	นายศุภชัย เจียรวนนท์	57,358,890	1.58%
10	นางทิพพาภรณ์ อริยวรารมย์	57,358,890	1.58%
11	ผู้ถือหุ้นย่อยรายอื่น	553,922,240	15.26%
	รวม	**3,630,310,000**	**100.00**

3.2 คณะกรรมการ CPLAND

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นาย ธนินท์ เจียรวนนท์	กรรมการ
2	นาย สุภกิต เจียรวนนท์	กรรมการ
3	นาย สุนทร อรุณานนท์ชัย	กรรมการ
4	นาย มิน เธียรวร	กรรมการ
5	นาย ประเสริฐ พุ่งกุมาร	กรรมการ
6	นาย ณรงค์ เจียรวนนท์	กรรมการ
7	นาง ทิพพาภรณ์ อริยวรารมย์	กรรมการ
8	นาย วรวิทย์ เจนธนากุล	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัท

4. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	459.36	649.48	306.62	497.04	385.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	125.49	207.70	145.53	195.90	172.19

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200.00	347.00	347.00	100.00	347.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	85.00	85.00	880.00	320.00	780.00
สินค้าคงเหลือ	69.52	68.59	73.19	65.02	73.81
โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,721.50	3,690.60	4,305.46	4,322.24	4,481.95
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.32	5.48	7.86	2.00	1.92
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**3,664.20**	**5,053.84**	**6,065.66**	**5,502.20**	**6,241.92**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12
สินทรัพย์เพื่อการพัฒนาในอนาคต	737.89	552.13	535.18	534.23	537.36
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,001.72	2,937.94	2,845.95	2,903.94	2,800.71
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	434.04	1,090.75	1,661.34	817.69	1,425.32
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,604.43	13,883.65	14,148.96	14,239.55	14,215.46
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,256.38	3,181.81	3,363.24	3,192.64	3,387.31
สิทธิการใช้	-	8.72	99.02	42.06	96.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.23	50.08	52.04	53.65	48.92
เงินมัดจำ	-	-	900.00	-	900.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	88.70	117.35	82.87	120.41	87.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**21,164.50**	**21,823.55**	**23,689.71**	**21,905.29**	**23,499.61**
รวมสินทรัพย์	**24,828.70**	**26,877.40**	**29,755.38**	**27,407.49**	**29,741.53**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	162.53	271.96	281.27	269.03	355.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	900.00	350.00	900.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	-	100.00	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	350.00	750.00	-	350.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	453.47	440.48	507.47	465.36	471.21
หนี้สินสัญญาตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	-	-	2.16	5.86	2.81
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	800.00	-	800.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.47	14.81	31.33	29.21	3.56
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.15	9.40	10.40	9.40	10.40
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	38.00	50.03	72.73	55.63	86.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.21	3.05	7.66	6.03	8.88
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**664.83**	**1,139.72**	**3,463.00**	**1,190.52**	**2,988.51**
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,192.36	1,114.69	1,407.43	1,074.84	1,770.98
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	80.26	29.34	79.28
เงินประกันรับจากผู้เช่า	68.97	67.16	65.89	64.66	65.31

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ค่าเช่ารอการตัดบัญชี	1,773.92	1,684.70	1,595.73	1,640.58	1,551.60
หุ้นกู้	-	800.00	-	800.00	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	84.61	90.13	106.24	99.86	117.85
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,782.56	2,806.67	2,834.34	2,877.79	2,833.86
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.52	5.26	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,913.94**	**6,568.62**	**6,089.89**	**6,587.08**	**6,418.88**
รวมหนี้สิน	**6,578.76**	**7,708.33**	**9,552.89**	**7,777.59**	**9,407.38**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-
ทุนจดทะเบียน (หุ้นสามัญ มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	3,630.31	3,630.31	3,630.31	3,630.31	3,630.31
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (หุ้นสามัญ มูลค่า 1 บาท ต่อหุ้น)	3,630.31	3,630.31	3,630.31	3,630.31	3,630.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	185.96	185.96	185.96	185.96	185.96
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	363.03	363.03	363.03	363.03	363.03
ยังไม่ได้จัดสรร	15,070.05	15,989.44	17,022.85	16,450.27	17,154.51
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**18,247.66**	**19,167.05**	**20,200.46**	**19,627.88**	**20,332.12**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2.28	2.01	2.02	2.01	2.02
รวมส่วนของเจ้าของ	**18,249.94**	**19,169.07**	**20,202.48**	**19,629.89**	**20,334.14**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**24,828.70**	**26,877.40**	**29,755.38**	**27,407.49**	**29,741.53**

ที่มา:งบการเงินรวม CPLAND

4.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	772.50	584.42	650.37	291.64	186.46
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	743.15	846.01	841.70	412.46	405.03
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	622.49	623.91	615.35	304.75	311.85
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	327.60	258.78	255.68	355.72	62.62
รายได้ดอกเบี้ย	26.54	33.14	52.35	20.02	39.32
รายได้อื่น	9.00	22.34	166.32	164.74	11.59
รวมรายได้	**2,501.27**	**2,368.60**	**2,581.76**	**1,549.32**	**1,016.88**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	613.32	449.78	532.15	232.84	156.49
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	536.55	568.74	569.68	282.77	289.75
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	373.02	397.85	328.29	160.12	157.40

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	258.34	258.89	238.69	119.84	106.25
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	453.68	382.93	482.97	247.23	235.69
รวมค่าใช้จ่าย	**2,234.91**	**2,058.20**	**2,151.78**	**1,042.80**	**945.57**
กำไรจากการดำเนินการ	**266.36**	**310.40**	**429.98**	**506.52**	**71.31**
ต้นทุนทางการเงิน	(77.94)	(62.16)	(28.62)	(5.96)	(50.53)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	102.79	734.72	732.53	75.97	128.53
กำไรก่อนภาษี	**291.22**	**982.97**	**1,133.89**	**576.54**	**149.31**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(68.57)	(69.53)	(98.84)	(115.71)	(17.65)
กำไรสำหรับปี	**222.64**	**913.44**	**1,035.05**	**460.83**	**131.66**

ที่มา:งบการเงินรวม CPLAND

4.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	44.06	(723.97)	(1,408.76)	(450.05)	(142.52)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	223.49	(84.94)	(642.82)	323.32	445.72
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(307.98)	999.03	1,708.72	(25.71)	(224.76)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(40.44)	190.12	(342.86)	(152.44)	78.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	499.80	459.36	649.48	649.48	306.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	459.36	649.48	306.62	497.04	385.06

ที่มา:งบการเงินรวม CPLAND

5. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานปี 2568

รายได้

บริษัท มีรายได้รวม 2,581.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2567 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 65.95 ล้านบาท และ รายได้อื่นจาก เพิ่มขึ้น 143.98 ล้านบาท โดยมาจากกำไรจากการขายทรัพย์สินที่ดินเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

บริษัท มีค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 2,151.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 โดยค่าใช้จ่ายดำเนินของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 532.15 ล้านบาท ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม 569.68 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 328.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 238.69 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 482.97 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัท มีกำไรสุทธิ 1,035.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.61 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 โดยมีสาเหตุจากความสามารถในการขยายฐานรายได้รวม การควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีทรัพย์สินรวม 29,755.38 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,148.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.55 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด โครงการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 3,363.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.30 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วม 2,845.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.56 เงินลงทุนในร่วมค้า 1,661.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.58 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 4,305.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.47 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ซึ่งเมื่อรวมสินทรัพย์หลักทั้ง 5 อันดับแรก จะมีมูลค่ารวมกันสูงถึง 26,324.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.47 ของทรัพย์สินรวม โครงสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่มุ่งเน้นการลงทุนและพัฒนาในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแกนหลัก

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 9,552.89 ล้านบาท โดยจัดเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) จำนวน 4,464.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นรวม 1,750.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 350.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 507.47 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 800.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,407.43 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 20,202.48 ล้านบาท

ภาพรวมของผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนปี 2569

รายได้

บริษัท มีรายได้รวม 1,016.88 ล้านบาท ลดลง 532.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.37 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

บริษัท มีค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 945.57 ล้านบาท ลดลง 97.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.32 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายดำเนินของบริษัท ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 156.49 ล้านบาท ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม 289.75 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 157.49 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 106.25 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 235.68 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัท มีกำไรสุทธิ 131.66 ล้านบาท ลดลง 329.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.43 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีทรัพย์สินรวม 29,741.53 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,215.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.8 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 4,481.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.1 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 3,387.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วม 2,800.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.4 เงินลงทุนในร่วมค้า 1,425.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ซึ่งเมื่อรวมสินทรัพย์หลักทั้ง 5 อันดับแรก จะมีมูลค่ารวมกันสูงถึง 26,310.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.5 ของทรัพย์สินรวม โครงสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ที่มุ่งเน้นการลงทุนและพัฒนาในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแกนหลัก

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 9,407.38 ล้านบาท โดยจัดเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) จำนวน 4,292.19 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 900.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 350.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 471.21 ล้านบาท หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 800.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,770.98 ล้านบาท โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio)เท่ากับ 0.21 เท่า ซึ่งค่อนข้างต่ำแสดงถึงโครงสร้างทางการเงินที่ปลอดภัยและมีเสถียรภาพสูง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 20,332.12 ล้านบาท

<u>เอกสารแนบ 3</u>

ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซี.พี.แลนด์ รีท โกรท จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซีพีแลนด์ รีท โกรท จำกัด CP Land REIT Growth Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 3 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์2 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
วันจัดตั้งบริษัท	:	วันที่ 26 เมษายน 2567
ลักษณะธุรกิจ	:	ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการบริหารงานในฐานะผู้จัดการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซี.พี. ทาวเวอร์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105567087275
โทรศัพท์	:	02-766-3914
ทุนจดทะเบียน	:	15,000,000.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	15,000,000.00 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569)

2. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

2.1 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPLRG ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด	1,499,998	100.00
2	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	1	0.00
3	นายกีรติ ศตะสุข	1	0.00
	รวม	**1,500,000**	**100.00**

ที่มา: สำเนารายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPLRG ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

2.2 คณะกรรมการ CPLRG

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท 25 กุมภาพันธ์ 2569

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	กรรมการ
2	นายกีรติ ศตะสุข	กรรมการ
3	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัทของ CPLRG ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

3. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

3.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12.18	17.89
รายได้ค้างรับ	2.31	3.29
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.23	1.71
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**14.72**	**22.88**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	0.38	0.28
อุปกรณ์	0.34	0.20
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.04	0.13
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.04	0.04
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**0.81**	**0.65**
รวมสินทรัพย์	**15.53**	**23.53**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	0.63	1.59
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	0.29
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	0.05
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**0.63**	**1.92**
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2.80	2.97
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**2.80**	**2.97**
รวมหนี้สิน	**3.42**	**4.89**
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนจดทะเบียน	15.00	15.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	15.00	15.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2.89)	3.64
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**12.11**	**18.64**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**15.53**	**23.53**

ที่มา:งบการเงินของ CPLRG

3.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2567[1/]	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้		
รายได้จากการให้บริการ	2.31	18.04
รายได้อื่น	1.26	0.04
รวมรายได้	**3.58**	**18.08**
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6.47	10.63
รวมค่าใช้จ่าย	**6.47**	**10.63**
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**(2.89)**	**7.45**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(0.92)
กำไรสำหรับปี	**(2.89)**	**6.53**

ที่มา:งบการเงินของ CPLRG

หมายเหตุ: 1/ CPLRG จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทวันที่ 26 เมษายน 2567 โดยงบการเงินแสดงระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน 2567 – 31 ธันวาคม 2568

3.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2.41)	5.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(0.41)	(0.05)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	15.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**12.18**	**5.71**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	-	12.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	**12.18**	**17.89**

ที่มา:งบการเงิน CPLRG

<u>เอกสารแนบ 4</u>

ข้อมูลโดยสรุปของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) KRUNG THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	สำนักงานใหญ่ อาคาร 1 เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	0-2255-2222
โทรสาร	:	0-2255-9391-6
ประเภทธุรกิจ	:	ธุรกิจธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบ โดยมีสาขาอยู่ทั่วภูมิภาคในประเทศไทย และในบางภูมิภาคหลักของโลก
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107537000882 (เดิมเลขที่ บมจ. 335)
เว็บไซต์	:	www.krungthai.com
ทุนจดทะเบียน	:	72,005,040,437.50 บาท จำนวนหุ้น 13,981,561,250 หุ้น (หุ้นสามัญ 13,976,061,250 และหุ้นบุริมสิทธิ 5,500,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	72,005,040,437.50 บาท จำนวนหุ้น 13,981,561,250 หุ้น (หุ้นสามัญ 13,976,061,250 และหุ้นบุริมสิทธิ 5,500,000 หุ้น) มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมา

ธนาคารก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2509 จากการควบรวมกิจการระหว่างธนาคารมณฑล จำกัด กับธนาคารเกษตร จำกัด โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 93.12 ของทุนจดทะเบียน หลังจากนั้นธนาคารมีการเพิ่มทุนหลายครั้ง จนถึงปี 2531 สัดส่วนการถือหุ้นของกระทรวงการคลังลดลงเหลือร้อยละ 38.17 ซึ่งในปีเดียวกันนั้น กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน (กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ) ที่เป็นนิติบุคคลจัดตั้งขึ้นในธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อปี 2528 ภายใต้พระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2485 ได้เข้าถือหุ้นธนาคารร้อยละ 38.09 ของทุนจดทะเบียน ต่อมาในปี 2541 ธนาคารมีการเพิ่มทุนอีกครั้ง และกองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ได้เข้าซื้อหุ้นตามสิทธิของผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนรวมทั้งเข้าซื้อหุ้นในส่วนของกระทรวงการคลังและผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ไม่ใช้สิทธิ

สำหรับการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2532 ได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มทำการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา โดยใช้ชื่อย่อว่า KTB และเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 ธนาคารได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด ใช้ชื่อว่า “บมจ. ธนาคารกรุงไทย” เลขทะเบียน บมจ. 335 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็น 0107537000882)

2.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

การดำเนินงานหลักของธุรกิจหลัก

1. Retail Banking
   - 1.1. ลูกค้าบุคคล
   - 1.2. สินเชื่อธุรกิจขนาดเล็ก
2. Wholesale Banking
   - 2.1. สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่
   - 2.2. สินเชื่อภาครัฐ
   - 2.3. สินเชื่อธุรกิจขนาดกลาง
   - 2.4. การบริหารจัดการทางการเงิน
   - 2.5. บริการธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน
   - 2.6. บมจ. บัตรกรุงไทย
   - 2.7. บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
   - 2.8. บมจ. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต
   - 2.9. บมจ. กรุงไทยพานิชประกันภัย
   - 2.10. บล. กรุงไทย เอ็กซ์สปริง

2.3. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.3.1. Retail Banking

1. ลูกค้าบุคคล

ธนาคารพัฒนาผลิตภัณฑ์เงินฝากเพื่อให้ลูกค้าบุคคลได้เข้าถึงบริการทางการเงินได้โดยสะดวก รวดเร็ว อาทิ เงินฝากออมทรัพย์เป๋ามีตัง (บัญชีที่ไม่มีสมุดคู่ฝากผ่านแอปพลิเคชั่นเป๋าตัง), เงินฝากออมทรัพย์ Krungthai Care Savings ที่ให้ความคุ้มครองประกันอุบัติเหตุ รวมทั้ง เงินฝากเกษียณรับทรัพย์ สำหรับผู้เกษียณอายุ ซึ่งสามารถรับเงินคืนเป็นรายเดือน และสิทธิพิเศษบัตรเดบิตที่มีความคุ้มครองประกันอุบัติเหตุ และนำเสนอผลิตภัณฑ์เงินฝากประจำพิเศษอย่างต่อเนื่องทั้งสกุลเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ เพื่อเป็นทางเลือกในการออมเงินแก่ลูกค้า รวมถึงเงินฝากประจำ Callable Deposit ซึ่งเป็นการฝากรูปแบบใหม่เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้านิติบุคคลที่ไม่แสวงหากำไร หน่วยงานราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ และนิติบุคคลทั่วไป ที่ให้ผลตอบแทนสูงแบบขั้นบันได โดยธนาคารสามารถใช้สิทธิในการจ่ายคืนเงินต้นก่อนครบกำหนดฝากได้

2. สินเชื่อธุรกิจขนาดเล็ก

สินเชื่อธุรกิจขนาดเล็ก (sSME) เป็นสินเชื่อเพื่อสนับสนุนผู้ประกอบธุรกิจขนาดเล็กที่มียอดขายไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และวงเงินสินเชื่อธุรกิจรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท

ในปี 2567 ธนาคารกรุงไทยได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนดอกเบี้ยต่ำจากธนาคารออมสินเพื่อให้ธุรกิจ sSME สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วย “โครงการดอกเบี้ยต่ำ GSB Boost Up” อัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่สิงปีแรกไม่เกินร้อยละ 3.5 สำหรับลงทุนและเสริมสภาพคล่องในกิจการให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างเข้มแข็งและยั่งยืนรองรับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย นอกจากนั้นยังร่วมมือกับบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) ผ่านโครงการค้ำประกันสินเชื่อ PGS11 “บยส. SMEs ยั่งยืน”

2.3.2. Wholesale Banking

1. สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่

ธนาคารให้บริการสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ที่มียอดขายเกินกว่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป หรือวงเงินเชื่อมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป โดยการสนับสนุนด้านการเงินในรูปแบบต่าง ๆ อย่างครบวงจรตามประเภทธุรกิจที่แตกต่างกัน ในลักษณะ Total Solution ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ตามที่คาดหวัง ทั้งด้านสินเชื่อ การระดมทุน การป้องกันความเสี่ยงของโครงสร้างทางการเงิน การตลาด อัตราแลกเปลี่ยน ความผันผวนของราคาสินค้าและวัตถุดิบจากสภาวะเศรษฐกิจการเงิน พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เพื่อให้สอดคล้องกับพันธกิจสู่การเป็น Trusted Financial Partner ของลูกค้า

2. สินเชื่อภาครัฐ

ธนาคารให้บริหาการสินเชื่อแก่หน่วยงานรัฐ ซึ่งเป็นฐานลูกค้ารายใหญ่และมีความเสี่ยงต่ำ รวมถึงการออกมาตรการด้านการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ของธนาคาร ตามนโยบาย/โครงการของภาครัฐ

3. สินเชื่อธุรกิจขนาดกลาง

สินเชื่อธุรกิจขนาดกลาง (SME) เป็นสินเชื่อเพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการครอบคลุมภาคธุรกิจต่าง ๆ ที่มีรายได้ตั้งแต่ 100 ล้านบาทหรือวงเงินสินเชื่อรวมตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาททั่วประเทศ หรือมีรายได้ไม่เกิน 500 ล้านบาท หรือวงเงินสินเชื่อรวมเกิน 500 ล้านบาท เฉพาะกรณีที่ลูกค้าไม่มีสถานประกอบการ หรือสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

4. การบริหารจัดการทางการเงิน

การบริการจัดการทางการเงิน (Cash Management)

ธนาคารมุ่งเน้นการให้บริการจัดการทางการเงินที่ครบวงจร ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าธุรกิจทุกขนาด ครอบคลุมทุกกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งกลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ กลุ่มลูกค้าธุรกิจขนาดกลาง กลุ่มผู้ประกอบการรายย่อย และหน่วยงานภาครัฐ ผ่านดิจิทอลแพลตฟอร์ม Krungthai BUSINESS และช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ทันสมัย มีความปลอดภัย รวมถึงมีเครือข่ายสาขาที่ครอบคลุมทั่วประเทศ ไม่ว่าจะเป็นบริการทางด้านการจ่าย (Payment) เช่น การโอน-จ่าย ชำระเงินคู่ค้า ทั้งการโอนเงินภายในธนาคารกรุงไทย โอนบัญชีต่างธนาคาร จ่ายบิล จ่ายเงินเดือนพนักงาน บริการด้านการรับชำระเงินสด (Collection) เช่น บริการรับชำระค่าสินค้าและบริการ บริการหักบัญชีอัตโนมัติ บริการรับฝากเช็ค รวมถึงบริการบัญชีเงินฝาก (Deposit) บริการด้านการบริหารสภาพคล่อง (Liquidity Management) และด้านข้อมูลทางการเงิน (Account Information Service)

สินเชื่อเพื่อธุรกิจ (Corporate Credit Product)

บริการสินเชื่อเพื่อสนับสนุนเงินทุนในการประกอบธุรกิจอละบริหารสภาพคล่องให้กับลูกค้าที่อยู่ใน Ecosystem เดียวกัน โดยธนาคารมีการบริการให้สินเชื่อเพื่อเสริมสภาพคล่องที่พิจารณาวงเงินสินเชื่อจากเอกสารทางการค้า หรือข้อมูลทางการค้า (Trade Data) อาทิ สินเชื่อ Supply Chain Financing และสินเชื่อ Factoring รวมถึงสินเชื่อระยะยาวเพื่อสร้างหรือประบปรุงสถานประกอบการที่อยู่ในโครงการ Supply Chain และบริการสินเชื่อเพื่อรับซื้อลด ได้แก่ บริการรับซื้อลดตั๋วอาวัล, บริการรับซื้อลดค่าอ้อย เป็นต้น

นอกจากนี้ ธนาคารยังให้บริการผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับการรับรองหรือวางค้ำประกันต่าง ๆ อาทิ บริการหนังสือค้ำประกัน (Letter of Guarantee, LG), บริการรับจองตั๋ว (Aval) และบริการออกหนังสือรับรองวงเงินสินเชื่อ (Credit Confirmation, CC) ซึ่งหลายผลิตภัณฑ์มีการพัฒนาให้เชื่อมต่อกับระบบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ลูกค้าและหน่วยงานนั้น ๆ สมารถรับ-ส่งข้อมูลแบบเรียลไทม์ สามารถติดตามสถานะ และตรวจสอบข้อมูลได้ทันที

นอกจากนี้ ธนาคารยังมีการให้บริการสินเชื่อเพื่อสอดรับกับแนวคิดการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน หรือ ESG (Environment, Social และ Governance) โดยมีการออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อธุรกิจเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน และสิ้ช่งแวดล้อม (Green Lending) เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถขอสินเชื่อเพื่อติดตั้งแผลโซลาร์เซลล์ ติดตั้งเครื่องชาร์จไฟฟ้า EV Charger ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในแผนการลดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์มุ่งสู่ Carbon Neutrality ของไทย โดยแนวทางในการให้บริการสินเชื่อดังกล่าว ธนาคารจะมุ่งเน้นการให้ความรู้เรื่องการประหยัดพลังงาน รวมถึงการหาพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเป็น Total Solution ให้ผู้ประกอบการที่สนใจ

บริการทางการเงินระหว่างประเทศ (International Trade Product)

ธนาคารกรุงไทยให้บริการธุรกรรมทางการเงินและสินเชื่อเพื่อสนับสนุนธุรกิจนำเข้าส่งออกระหว่างประเทศ, บริการด้านหนังสือค้ำประกันต่างประเทศ (Counter Guarantee/Standby Letter of Credit) และบริการทางธุรกรรมทางการเงินและสินเชื่อเพื่อสนับสนุนธุรกิจนำเข้าส่งออกที่มีการซื้อขายสินค้าภายในประเทศภายใต้การชำระเงินแบบเลตเตอร์ออฟเครดิต (Domestic Letter of Credit) เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำธุรกรรมแก่ผู้นำเข้าและผู้ส่งออกในอุตสาหกรรมต่าง ๆ โดยมีทีมผู้ชำนาญการให้คำแนะนำเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติที่กำหนดโดยหอการค้านานาชาติ (The International Chamber of Commerce : ICC) เช่น UCP 600, URC 522, URR 725 และให้คำแนะนำเพื่อส่งเสริมธุรกิจของลูกค้าเพื่อมุ่งสร้างประสบการณ์ที่ดีในการทำธุรกรรมและส่งเสริมการพัฒนาธุรกิจของลูกค้าให้ยั่งยืนตามแผนกลศาสตร์ขององค์กรปี 2567 ธนาคารได้มีโครงการประชาสัมพันธ์ตรงไปยังกลุ่มเป้าหมายในรูปแบบของการนำเสนอ Total Solutions “Krungthai Smart Trade” เพื่อสร้างความตระหนักรู้ในการพัฒนาต่อยอดการให้บริการกับกลุ่มลูกค้าผู้นำเข้าส่งออกให้ทราบถึงบริการ Krungthai Trade Online บนช่องทาง Krungthai BUSINESS ซึ่งให้บริการการค้าระหว่างประเทศออนไลน์เต็มรูปแบบ โดยไม่ต้องส่งเอกสารตัวจริง Digital Remittance Solutions โอนเงินต่างประเทศมั่นใจ ถึงไวเรทดี ติดตามสถานะได้ 24 ชั่วโมง และ Trade Export Consultant บริการให้คำปรึกษาจากผู้ชำนาญการธุรกิจระหว่างประเทศ

บริการโอนเงินต่างประเทศ

ธนาคารได้ทำการพัฒนาการให้บริการโอนเงินต่างประเทศผ่านช่องทางดิจิทัลอย่างต่อเนื่องผ่านช่องทาง Krungthai BUSINESS และช่องทางสาขาทั่วประเทศ ธนาคารพัฒนาการโอนออกต่างประเทศสำหรับลูกค้าธุรกิจ (Digital Outward Remittance Solutions) ร่วมกันกับ Alternative Fintech Partner ที่มีเทคโนโลยีก้าวล้ำในอุตสาหกรรมการเงิน โดยมีเป้าประสงค์เพื่อเสริมศักยภาพและสร้างประสบการณ์ที่ดีขึ้นให้การทำธุรกรรม สะดวก รวดเร็ว ตรวจสอบได้ สามารถติดตามสถานะผ่านช่องทางออนไลน์ได้ด้วยตนเองตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งธนาคารได้สื่อสารไปยังตลาดกลุ่มเป้าหมายภายใต้ชื่อ “Krungthai BUSINESS WARP” เพื่อสร้างความตระหนักถึงความเปลี่ยนแปลงด้านดิจิทัลของธนาคารกรุงไทยเพื่อตอบโจทย์ธุรกิจทุกภาคส่วนรวมถึงพัฒนาบริการเพิ่มความคล่องตัวให้ลูกค้าสามารถบริหารจัดการบัญชีเงินฝากสกุลต่างประเทศ (Foreign Currency Account: FCD) ด้วยตนเองผ่านช่องทางออนไลน์ของธนาคาร

บริการด้านการส่งออกและนำเข้า

ในปี 2567 ธนาคารได้พัฒนาระบบ Trade Finance Backend System อย่างมีประสิทธิภาพ ให้สอดรับกับธุรกรรมการค้าระหว่างประเทศที่มีการขยายตัวมากขึ้นอย่างต่อเนื่องในปีที่ผ่านมา นอกจากนั้น ธนาคารได้พัฒนาต่อยอดช่องทางดิจิทัล “Krungthai Trade Online” ให้สามารถอนุมัติธุรกรรม Trade Finance ได้ทุกที่ผ่านโทรศัพท์มือถือ (Mobile Approval) ครอบคลุมผลิตภัณฑ์หลักทั้งด้านการนำเข้าและส่งออก

ธนาคารได้พัฒนาโครงการ/ผลิตภัณฑ์และบริการจัดการทางการเงินเพื่อสนับสนุนโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐและตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเอกชน ดังต่อไปนี้

- โครงการ PrompBitZ โครงสร้างพื้นฐานทางการเงินและชำระเงินดิจิทัล สำหรับธุรกิจ (Smart Financial and Payment Infrastructure)

ธนาคารกรุงไทย หนึ่งในธนาคารนำร่องที่ให้บริการ PromptBIZ โดยการเชื่อมโยงผ่านดิจิทัลแพลตฟอร์ม Krungthai BUSINESS ช่วยสนับสนุนลูกค้าธุรกิจในการทำธุรกรรมการค้าและการชำระเงินในรูปแบบดิจิทัลได้อย่างครบวงจร เชื่อมโยงข้อมูลการค้าและการชำระเงินตั้งแต่ข้อมูลใบแจ้งหนี้ ไปสู่การวางบิล การชำระเงิน จนถึงการออกใบเสร็จผ่านบริการ Electronic Invoice Presentment and Payment (EIPP) และบริการ e-Tax Invoice & e-Receipt ของธนาคารที่มีความปลอดภัยและได้มาตรฐานสากล อีกทั้งบริการ PromptBIZ จะช่วยเพิ่มโอกาสให้กับเจ้าของธุรกิจขนาดเล็กในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างเท่าเทียมกับธุรกิจขนาดใหญ่ โดยการใช้ข้อมูลทางการค้าของลูกค้าธุรกิจ (Trade Data) และข้อมูลการซื้อขายสินค้าระหว่างคู่ค้าที่เชื่อมต่อกับสินเชื่อหมุนเวียนธุรกิจ (Supply Chain Finance) ของธนาคารเพื่อทำการอนุมัติ

- โครงการ Digital Supply Chain Financing

ธนาคารให้บริการให้สินเชื่อลูกค้าที่ซื้อ-ขายสินค้ากับลูกค้ารายใหญ่ (Sponsor) ให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่ายขึ้น ภายใต้โครงการ “Krungthai Digital Supply Chain Financing” ซึ่งพิจารณาให้สินเชื่อจากข้อมูลการซื้อ-ขายระหว่างลูกค้ากับ Sponsor โดยรองรับกรณีที่ข้อมูลการค้าผ่านระบบ PromptBIZ มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้า sSME และ Microfinance, กลุ่มลูกค้า sSMEs ขนาดกลางและขนาดใหญ่ สามารถแบ่งการให้สินเชื่อออกเป็น

1. สินเชื่อ Invoice Financing: สำหรับ Supplier ซึ่งเป็นผู้ขายสินค้าให้กับ Sponsor ที่เข้าร่วมโครงการกับธนาคาร
2. สินเชื่อ Dealer Financing: สำหรับ Buyer ซึ่งเป็นผู้ซื้อสินค้าให้กับ Sponsor ที่เข้าร่วมโครงการกับธนาคาร

ทำให้ธนาคารมี Solution ที่ครอบคลุม Supply Chain ได้อย่างครบวงจร โดยไม่ต้องใช้หลักทรัพย์ค้ำประกัน เสนออัตราดอกเบี้ยที่แข่งขันได้ รวมถึงลูกค้าจะได้รับความสะดวกจากการให้ช่องทาง Electronic ของธนาคาร (ระบบ Krungthai BUSINESS) สำหรับทำรายการขอสินเชื่อ Invoice Financing และ Dealer Financing ผ่านทาง web portal หรือ mobile phone ได้

- โครงการ National Digital Trade Platform: NDTP and PromptTrade

ธนาคารได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาแพลตฟอร์มการค้าดิจิทัลระหว่างประเทศของไทย (National Digital Trade Platform: NDTP) ซึ่งเป็นโครงการที่ขับเคลื่อนโดยคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.) คือ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย แพลตฟอร์มดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของผู้ส่งออก ผู้นำเข้าและผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ เพื่อให้การนำเข้าส่งออก ง่าย สะดวก รวดเร็วขึ้น ช่วยป้องกันการทำธุรกรรมในเชิงมิชอบหรือการทำธุรกรรมซ้ำซ้อนและช่วยเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งทุนเพื่อทำการค้าแก่กลุ่มผู้ประกอบการรายย่อย หรือ sSMEs ในประเทศ

ทั้งนี้ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า sSMEs ธนาคารได้เปิดตัวผลิตภัณฑ์เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ “SME Smart Account” สำหรับลูกค้าบริการ Krungthai BUSINESS ที่ใช้แพ็กเกจ “SME Plus” และ “SME Super Smart” เพื่อให้การบริหารจัดการเงินในธุรกิจของลูกค้าเป็นเรื่องง่าย ครบ จบ ในแอปพลิเคชันเดียว

- โครงการ e-Tax Invoice/e-Receipt

ธนาคารนำเสนอบริการ Krungthai e-Tax/ e-Receipt ที่ครอบคลุมการจัดทำและนำส่งข้อมูลใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์อัตโนมัติผ่านช่องทาง Krungthai BUSINESS แทนผู้ประกอบการ เชื่อมต่อข้อมูลการค้ากับบริการ Electronic Invoice Presentment and Payment (EIPP) และบริการ PromptBIZ เพื่อเสริมโซลูชันสำหรับผู้ประกอบการแบบครบวงจร สนับสนุนให้ลูกค้า SMEs เข้าสู่ระบบดิจิทัลได้สะดวกขึ้น มุ่งเน้นช่วยให้ผู้ประกอบการลดค่าใช้จ่ายทางธุรกิจ ประหยัดเวลาการทำเอกสารใบกำกับภาษี และลดการนำส่งเอกสารในรูปแบบกระดาษไปยังคู่ค้า มีความปลอดภัยทางข้อมูล สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ หมดกังวลเรื่องปลอมแปลงแก้ไข ส่งเสริมให้ธุรกิจไทยเติบโตอย่างยั่งยืนโดยธนาคารได้รับการรับรองเป็นผู้บริการจัดทำ

- โครงการ Customs Trader Portal

ธนาคารร่วมมือกับกรมศุลกากรนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาสนับสนุนและขับเคลื่อนนโยบายของภาครัฐและกระทรวงการคลังอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดพเนินงานอำนวยความสะดวกให้ประชาชนเข้าถึงบริการของหน่วยงานรัฐได้ง่ายขึ้น พร้อมต่อยอดการให้บริการประชาชนรวมถึงคู่ค้าหรือพันธมิตรของหน่วยงานภาครัฐตามยุทธศาสตร์ X2G2X ในการพัฒนาบริการ Customs Trader Portal เพิ่มความสะดวกและคล่องตัวให้ผู้นำเข้า-ส่งออกสินค้า ตัวแทนออกของและผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกของ สามารถลงทะเบียนหรือต่ออายุกับกรมศุลกากรได้ทุกที่ ทุกเวลา ในปัจจุบันการลงทะเบียนนิติบุคคลจะต้องให้กรรมการทุกท่านทำการยืนยันตัวตน ทั้งนี้ ในปี 2567 ธนาคารและกรมศุลกากรมีข้อตกลงร่วมกันในการพัฒนาระบบการลงทะเบียนและยืนยันตัวตน โดยผู้ประกอบการจะยืนยันตัวตนทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-KYC) เฉพาะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเท่านั้น ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความคล่องตัวให้กับผู้ประกอบการนำเข้า-ส่งออก

- โครงการ Krungthai Digital Health Platform

ธนาคารกรุงไทยยังคงให้ความสำคัญกับการพัฒนา Healthcare Ecosystem อย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับและเพิ่มประสิทธิภาพระบบสาธาณสุขของประเทศให้ประชาชนมีสุขภาพที่ดีขึ้น ที่ผ่านมาธนาคารใช้เทคโนโลยีดิจิทัลและนวัตกรรมแพลตฟอร์มเพื่อพัฒนาร้านขายยากว่า 4,000 แห่ง และหน่วยบริการรวมถึงโรงพยาบาลกว่า 10,000 แห่งทั่วประเทศ พร้อมอำนวยความสะดวกให้ประชาชนยืนยันตัวตนในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-KYC) เพื่อเข้ารับบริการด้านสิทธิสุขภาพดี เช่น วัคซีนไข้หวัดใหญ่ และบริการพบแพทย์ทางไกล (Telemedicine) นอกจากนี้ ยังได้พัฒนาแอปพลิเคชัน MD eConnect ร่วมกับแพทยสภาเพื่อสนับสนุนบริการทางการแพทย์ในรูปแบบดิจิทัล

- โครงการ eLBD

ธนาคารได้ให้บริการ eLBD กับลูกค้าโรงงานน้ำตาลรายใหม่ ได้แก่ น้ำตาลนครเพชร จำกัด และกลุ่มบริษัทคริสตอลลา จำกัด (จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท น้ำตาลทิพย์สุโขทัย จำกัด บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด และบริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด) โดยวงเงิน LBD (LOCAL BILLS DISCOUNTED) เป็นวงเงินสำหรับโรงงานน้ำตาล เพื่อรับซื้อลดเช็คลงวันที่ล่วงหน้า (ค่าอ้อย/เกี๊ยวอ้อย) กับเกษตรกรรายย่อยในพื้นที่ ธนาคารได้นำเสนอ พัฒนาและปรับเปลี่ยนกระบวนการ การรับซื้อเช็คระหว่างบริษัทกับเกษตรกรจากรูปแบบเดิมไปเป็นในรูปแบบของบริการ eLBD โดยการรับโอนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทำโดยบริษัท ทั้งนี้ มีเกษตรกรทยอยเข้าร่วมโครงการกว่า 5,000 ราย ครอบคลุมพื้นที่ 4 จังหวัด ได้แก่ สุพรรณบุรี กำแพงเพชร พิษณุโลก และสุโขทัย

5. **บริการธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน**

ผลิตภัณฑ์ธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน

บริการลงทุน และการให้คำปรึกษาด้านการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน เช่น การซื้อขายพันธบัตรรัฐบาล และตราสารหนี้เอกชน ผลิตภัณฑ์การลงทุน บริการธุรกรรมอนุพันธ์ที่อ้างอิงตัวแปรด้านตลาด ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย อัตรา

แลกเปลี่ยน ราคาตราสารหนี้ ราคาตราสารทุน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ธุรกรรมเงินกู้ยืมที่มีอนุพันธ์แฝงหรือหุ้นกู้อนุพันธ์แฝง (Structured Notes) ธุรกรรมอนุพันธ์ด้านเครดิต โดยธนาคารเป็นผู้นำด้านการบริการและผลิตภัณฑ์ที่มีนวัตกรรมสู่ตลาดแก่ลูกค้าหลัก 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มลูกค้าบริษัทรายใหญ่และธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) กลุ่มลูกค้าหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ กลุ่มลูกค้าสถาบันการเงิน และกลุ่มลูกค้าบุคคล โดยมีการวิเคราะห์ความเหมาะสมของลูกค้าก่อนเสนอขายธุรกรรม (Client Suitability and Appropriateness) เพื่อให้ลูกค้าเข้าใจธุรกรรม รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง และธุรกรรมมีความเหมาะสมกับลูกค้าตามข้อกำหนดของ ธปท. และสำนักงาน กลต. อีกทั้งเพิ่มความคล่องตัวในการให้บริการออนไลน์ เช่น การป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Krungthai Smart FX) เป็นต้น

ผลิตภัณฑ์ธุรกิจวาณิชธนกิจและธุรกิจตราสารหนี้

ธนาคารให้การบริการธุรกิจวาณิชธนกิจและการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ทั้งการให้คำปรึกษาทางการเงิน การเพิ่มมูลค่าให้แก่กิจการ การจัดหาเงินทุน การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ รวมถึงแนะนำแผนงานที่เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรม ทิศทางดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน และภาวะทางเศรษฐกิจ โดยบริการระดมทุนในตลาดทุน (Debt and Equity Capital Markets) แบ่งออกเป็น 3 บริการ ได้แก่ การจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Arranging และ Underwriting) การเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน (Financial Advisor) และการเป็นตัวแทนจำหน่าย (Selling Agent) ผ่านเครือข่ายสาขา และระบบอิเล็กทรอนิกส์

นอกจากนี้ ธนาคารนำเสนอผ่านพันธบัตรออมทรัพย์และหุ้นกู้เอกชนแบบดิจิทัลวิลเล็ตเต็มรูปแบบ แอปพลิเคชัน “เป๋าตัง” ซึ่งเพิ่มขีดความสามารถในการบริหารจัดการพันธบัตรออมทรัพย์และหุ้นกู้ภาคเอกชนให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดข้อจำกัดในการลงทุน ซึ่งธนาคารได้รับความไว้วางใจให้เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายพันธบัตรออมทรัพย์และหุ้นกู้เอกชนแบบดิจิทัลวอลเล็ต จากภาครัฐและบริษัทเอกชนชั้นนำต่าง ๆ มาอย่างต่อเนื่อง

ผลิตภัณฑ์ธุรกิจตราสารแสดงสิทธิในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

ธนาคารพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งการออมและการลงทุนแบบครบวงจร เสนอขายตราสารแสดงสิทธิในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (Depositary Receipt: DR) ที่อ้างอิงหุ้นสามัญต่างประเทศเป็นรายแรกของประเทศไทยเพื่อเพิ่มโอกาสในการลงทุนในต่างประเทศผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีขั้นตอนที่ไม่ซับซ้อนและค่าใช้จ่ายที่ต่ำกว่าการซื้อขายหลักทรัพย์ต่างประเทศโดยตรง นอกจากนี้ ธนาคารยังได้ร่วมมือกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ออกตราสารแสดงสิทธิในหลักทรัพย์ต่างประเทศแบบ Fractional Depositary Receipt เป็นรายแรก เพื่อให้นักลงทุนสามารถซื้อขาย DR ได้ในช่วงเวลาเดียวกันกับตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อาทิ ตลาดหุ้นสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ ธนาคารยังทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้กับ DR ที่ธนาคารเป็นผู้ออกอีกด้วย

6. บมจ. บัตรกรุงไทย

บมจ. บัตรกรุงไทย (เคทีซี) ผู้นำในธุรกิจบัตรเครดิต ตลอดจนธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจบัตรเครดิต ธุรกิจร้านค้ารับบัตร การให้บริการชำระเงินแทน และธุรกิจสินเชื่อบุคคล ซึ่งครอบคลุมไปถึงธุรกิจสินเชื่อที่มีทะเบียนรถเป็นประกัน รวมถึงบริการชำระเงินภายใต้การกำกับ (Payment Service Business) ผ่านบริษัท เคทีซี พรีเพด จำกัด ทั้งนี้ เคทีซีได้ให้ความสำคัญกับสินเชื่อ “เคทีซี พี่เบิ้ม รถแลกเงิน” ทั้งสินเชื่อทะเบียนรถยนต์ และสินเชื่อทะเบียนรถจักรยานยนต์ เพื่อขยายธุรกิจสินเชื่อที่มีทะเบียนรถเป็นหลักประกัน ผ่านช่องทางหลักของเคทีซีและโครงการขยายฐานสมาชิกผ่านสื่อสารช่องทางของธนาคารกรุงไทยด้วย เพื่อประโยชน์สูงสุดของทั้งสององค์กรในการเติบโตอย่างยั่งยืนและมุ่งสู่การเป็นผู้นำธุรกิจสินเชื่อเพื่อผู้บริโภคแบบครบวงจร

7. บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย

บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย ในฐานะบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนชั้นนำของประเทศ โดยประกอบธุรกิจการบริหารจัดการกองทุนที่หลากหลายประกอบด้วย กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนส่วนบุคคล กอลทุนโครงสร้างพื้นฐาน/รีทส์/อสังหาริมทรัพย์ ผ่านช่องทางสาขาธนาคารกรุงไทย และแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT โดยมีธนาคารกรุงไทยเป็นผู้สนับสนุนการขายและรับซื้อคืนหน่วยลงทุนประเภทต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมุ่งเน้นนำเสนอผลิตภัณฑ์การลงทุนที่หลากหลายเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของนักลงทุน และสอดคล้องกับสถานการณ์ด้านการลงทุนทุกขณะ โดยยึดตามหลักธรรมาภิบาล และการบริหารจัดการอย่างรอบคอบระมัดระวัง ภายใต้กระบวนการการกำกับดูแลที่ดีและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ

ในปี 2567 ทาง บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทยและธนาคารร่วมกันแนะนำลูกค้าของธนาคารลงทุนในกองทุน Core Portfolio ผ่านกองทุนรวม Krungthai World Class Series ที่เกิดจากความร่วมมือกันของธนาคารกรุงไทย บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย และ Fidelity International ที่เป็น Strategic Partner ของธนาคาร รวมทั้งมีการออกกองทุนใหม่เพิ่มขึ้น ได้แก่ กองทุน KTWC-MODERATE RMF/ KT-TECHNOLOGY/ KT-JAPANALL ซึ่งลงทุนในกองทุนของ Fidelity International เพื่อตอบโจทย์ความต้องการการลงทุนในสินทรัพย์และกลุ่มประเทศที่หลากหลายมากขึ้น

8. บมจ. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต

บมจ. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุนกับแอกซ่า กรุ๊ป ผู้นำระดับโลกด้านประกันชีวิต นำเสนอแบบประกันชีวิต เพื่อจำหน่ายผ่านช่องทางธนาคาร ได้แก่ ประกันคุ้มครองตลอดชีพ ประกันด้านสุขภาพและโรคร้ายแรง ประกันสะสมทรัพย์ ประกันเพื่อการเกษียณอายุ และประกันชีวิตควบการลงทุน นอกจากนี้ ได้ให้บริการประกันชีวิตแบบสะสมทรัพย์ สำหรับลูกค้าที่ต้องการลดหย่อนภาษีผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT เพื่อการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ประกันชีวิตด้วยตนเอง

9. บมจ. กรุงไทยพานิชประกันภัย

บมจ. กรุงไทยพานิชประกันภัย ให้บริการประกันวินาศภัยอย่างครบวงจร ประกอบด้วย ประกันอัคคีภัยและทรัพย์ ประกันภัยรถยนต์ ประกันภัยการเดินทาง และประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล โดยมีผลิตภัณฑ์ประกันภัยคุ้มครองธุรกิจตั้งแต่ขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ให้ความคุ้มครองสำหรับผู้ประกอบกิจการ ทั้งความสูญเสียและเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สิน ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ประกันภัยด้วยตัวเอง เช่น ประกันภัยรถยนต์ ประกันภัยอุบัติเหตุ ประกันภัยสุขภาพ ประกันภัยการเดินทาง เป็นต้น ผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าเพิ่มเติม นอกเหนือจากช่องทางสาขาของธนาคาร และของบริษัท

10. บล. กรุงไทย เอ็กซ์สปริง

บล. กรุงไทย เอ็กซ์สปริง ให้บริการนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นตัวแทนซื้อขาย สัญญาขายล่วงหน้า การยืมและให้ยืมหลักทรัพย์ ลงทุนในหลักทรัพย์และค้าหลักทรัพย์ จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซื้อขายหลักทรัพย์ต่างประเทศ ออกและจำหน่ายใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ ที่ปรึกษาการลงทุนและตัวแทนซื้อขาย หน่วยลงทุนจัดการกองทุนส่วนบุคคลแก่นักลงทุนและตัวแทนซื้อขาย หน่วยลงทุนจัดการกองทุนส่วนบุคคลแก่นักลงทุนชาวไทยและนักลงทุนต่างประเทศ ทั้งนักลงทุนสภาบันและนักลงทุนรายย่อย

ทั้งนี้ บล. กรุงไทย เอ็กซ์สปริง ได้ให้บริการลูกค้าของธนาคารเพิ่มเติมโดยแสดงข้อมูล หุ้น/อนุพันธ์ จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบน Porfolio ของลูกค้า ในแอปพลิเคชั่น Krungthai NEXT และลูกค้าของธนาคารกรุงไทยสามารถเปิดบัญชีลงทุนออนไลน์ กับ บล. กรุงไทย เอ็กซ์สปริง ผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT ได้สูงสุด 4 ประเภท

บัญชี ได้แก่ บัญชีแคชบาลานซ์, บัญชีเงินสด T+2, บัญชีตราสารอนุพันธ์ (TFEX) และบัญชีหลักทรัพย์ต่างประเทศ บริการเติมเงินเข้าบัญชีแคชบาลานซ์ เติมเงินสกุล USD และ HKD เข้าบัญชีหลักทรัพย์ต่างประเทศผ่านแอปพลิเคชัน Krungthai NEXT โดยในปี 2566 จนถึงปัจจุบัน ธนาคารสามารถเพิ่มฐานลูกค้าใหม่เปิดบัญชีหุ้นกับธนาคารมากกว่า 160,000 บัญชี

2.4. โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้หลักของธนาคาร ปี 2566 - 2568 มีดังนี้

งบการเงินรวม	2566 (ล้านบาท)	2567 (ล้านบาท)	2568 (ล้านบาท)
รายได้ดอกเบี้ย			
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	12,185	14,485	10,663
เงินลงทุนและธุรกรรมเพื่อการค้า	190	306	667
เงินลงทุนในตราสารหนี้	4,637	7,647	7,390
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้	134,635	141,826	128,699
การให้เช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน	231	182	103
อื่น ๆ	491	659	285
รวมรายได้ดอกเบี้ย	152,369	165,105	147,807
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย			
เงินรับฝาก	15,393	22,028	20,167
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	4,049	4,358	3,233
เงินนำส่งธนาคารแห่งประเทศไทยและสถาบันคุ้มครองเงินฝาก	12,409	12,500	12,940
ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม	6,502	6,484	5,233
อื่น ๆ	597	620	463
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	38,950	45,990	42,026
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	**113,419**	**119,115**	**105,781**
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	28,671	30,914	31,590
ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ	7,799	8,632	8,633
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ	20,872	22,282	22,957
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,178	4,703	11,416
กำไรสุทธิจากการลงทุน	195	891	5,579
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	1,353	3,798	4,444
รายได้เงินปันผล	320	384	955
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	8,128	10,227	9,496
รวมรายได้ที่มิใช่ดอกเบี้ย	**36,046**	**42,285**	**54,285**
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**149,465**	**161,400**	**160,628**

ที่มา: รายงานประจำปี 2568

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ KTB ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หุ้นสามัญ	หุ้นบุริมสิทธิ	รวมหุ้น	สัดส่วน (%)
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟู และพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	7,696,248,833	-	7,696,248,833	55.05
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,203,198,516	2,060	1,203,200,576	8.60
3	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	547,690,515	5,452,190	553,142,705	3.96
4	STATE STREET EUROPE LIMITED	276,189,790	-	276,189,790	1.98
5	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	245,476,864	-	245,476,864	1.76
6	BBHISL NOMINEES LIMITED	209,736,800	-	209,736,800	1.50
7	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-ART A/C UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE)	178,750,000	-	178,750,000	1.28
8	NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC-CLIENTS ACCOUNT	122,937,658	-	122,937,658	0.88
9	ธนาคารออมสิน	110,182,322	-	110,182,322	0.79
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON	86,423,019	-	86,423,019	0.61
	รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 ลำดับแรก	**10,676,834,317**	**5,454,250**	**10,682,288,567**	**76.41**
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	**3,299,226,933**	**45,750**	**3,299,272,683**	**23.59**
	รวม	**13,976,061,250**	**5,500,000**	**13,981,561,250**	**100.00**

ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ KTB

3.2 คณะกรรมการ KTB

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นาย ลวรณ แสงสนิท	ประธานกรรมการ
2	นาย ไกรฤทธิ์ อุชุกานนท์ชัย	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานกรรมการกำกับดูแลความเสี่ยง
3	นาง พงษ์สวาท นีละโยธิน	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
4	ศ. (พิเศษ) ดร. กิตติพงษ์ กิตยารักษ์	กรรมการ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน และกรรมการกำกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
5	นาย ธีระพงษ์ วงศ์ศิวะวิลาส	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
6	นาย วีระศักดิ์ สุตัณฑวิบูลย์	กรรมการ ประธานกรรมการอิสระ กรรมการบริหาร และกรรมการกำกับดูแลความเสี่ยง
7	พลเอก นิมิตต์ สุวรรณรัฐ	กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการกำกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลความเสี่ยง
8	นาย ธันวา เลาหศิริวงศ์	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลความเสี่ยง
9	นาย อรรถพล อรรถวรเดช	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
10	นาย ปิ่นสาย สุรัสวดี	กรรมการ กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน และกรรมการกำกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
11	นาย อนันต์ แก้วกำเนิด	กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
12	นาย ผยง ศรีวณิช	กรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการบริหาร และกรรมการกำกับดูแลความเสี่ยง

ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ KTB

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์					
เงินสด	55,625.89	56,888.72	61,745.38	47,591.32	50,607.02
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ	701,161.51	534,775.34	538,961.80	646,399.02	557,568.72
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	25,945.61	51,342.03	63,785.21	62,565.94	57,921.64
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	69,461.15	66,061.02	73,818.75	69,372.74	65,591.86
เงินลงทุนสุทธิ	263,707.94	351,085.20	501,042.31	328,214.58	347,501.68
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมสุทธิ	13,532.73	16,150.60	22,261.34	20,071.22	23,344.37
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	2,426,094.94	2,549,075.48	2,550,433.00	2,517,585.51	2,643,861.70
ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	34,859.74	28,122.46	22,518.74	24,344.93	20,534.46
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	31,064.20	29,237.42	29,804.47	29,329.91	30,228.82
สินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิ	3,796.89	3,464.96	3,345.55	3,145.60	3,471.99
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ	19,429.32	19,452.78	20,959.82	19,965.29	22,490.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	6,362.54	7,502.33	7,151.96	7,600.83	6,178.47
รายได้ค้างรับ	2,407.18	3,055.67	3,667.02	3,149.15	3,767.36
สินทรัพย์อื่นสุทธิ	24,234.81	24,254.41	33,824.05	25,202.13	42,636.53
รวมสินทรัพย์	**3,677,684.45**	**3,740,468.43**	**3,933,319.40**	**3,804,538.16**	**3,875,704.88**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
เงินรับฝาก	2,646,871.58	2,731,344.40	2,864,170.79	2,757,282.09	2,856,975.80
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	282,696.06	255,872.19	274,137.42	281,789.71	261,644.91
หนี้สินจ่ายคืนเมื่อทวงถาม	4,423.28	5,116.35	5,722.47	5,890.77	5,361.43
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	32.76	649.35	405.42	669.90
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	63,936.50	56,205.33	63,690.98	62,549.03	58,633.66
ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม	160,839.01	132,463.77	124,739.71	133,715.73	113,356.29
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,841.49	3,494.53	3,373.69	3,154.34	3,481.60
ประมาณการหนี้สิน	17,004.65	18,295.54	18,390.03	20,515.97	17,468.29
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	13.90	-	-
หนี้สินอื่น	77,225.59	76,972.45	91,408.50	73,568.14	82,480.98
รวมหนี้สิน	**3,256,838.16**	**3,279,797.32**	**3,446,296.83**	**3,338,871.20**	**3,400,072.87**
ส่วนของเจ้าของ					

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นบุริมสิทธิ 5,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท	28.33	28.33	28.33	28.33	28.33
หุ้นสามัญ 13,976,061,250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท	71,976.72	71,976.72	71,976.72	71,976.72	71,976.72
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นบุริมสิทธิ 5,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท	28.33	28.33	28.33	28.33	28.33
หุ้นสามัญ 13,976,061,250 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5.15 บาท	71,976.72	71,976.72	71,976.72	71,976.72	71,976.72
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	20,833.73	20,833.73	20,833.73	20,833.73	20,833.73
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(666.07)	(600.68)	(600.68)	(600.68)	(600.68)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	16,171.22	18,920.41	22,762.41	23,084.72	17,678.21
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	7,200.50	7,200.50	7,200.50	7,200.50	7,200.50
ยังไม่ได้จัดสรร	286,831.66	321,763.44	342,028.57	322,431.94	335,789.78
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	**402,376.08**	**440,122.46**	**464,229.58**	**444,955.27**	**452,906.59**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	18,470.22	20,548.64	22,792.99	20,711.69	22,725.42
รวมส่วนของเจ้าของ	**420,846.30**	**460,671.10**	**487,022.57**	**465,666.96**	**475,632.01**
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**3,677,684.45**	**3,740,468.43**	**3,933,319.40**	**3,804,538.16**	**3,875,704.88**

4.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ดอกเบี้ย	152,368.80	165,105.30	147,807.37	76,174.38	64,474.50
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	38,949.46	45,990.49	42,026.62	21,433.93	17,775.83
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	**113,419.34**	**119,114.82**	**105,780.75**	**54,740.45**	**46,698.67**
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	28,671.55	30,914.03	31,590.32	15,311.72	16,892.80
ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ	7,799.29	8,631.61	8,633.10	4,300.91	4,550.65
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ	**20,872.26**	**22,282.42**	**22,957.22**	**11,010.81**	**12,342.15**
กำไรสุทธิจากเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,178.18	4,702.84	11,415.57	4,699.78	7,510.08
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	195.11	890.91	5,579.33	3,365.72	1,509.56
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	1,353.46	1,500.35	4,444.10	2,180.03	2,453.14
รายได้เงินปันผล	319.47	384.37	954.52	473.79	1,785.32
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ	8,127.35	10,226.77	9,496.38	3,987.50	4,653.26
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	**149,465.16**	**159,102.47**	**160,627.87**	**80,458.07**	**76,952.18**
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	25,765.67	27,060.88	26,922.45	13,362.84	13,495.95

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568	งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าตอบแทนกรรมการ	367.17	313.05	389.11	217.37	234.15
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์	10,288.66	10,881.09	9,687.98	4,327.44	4,844.67
ค่าภาษีอากร	5,079.72	5,348.70	4,896.75	2,512.61	2,280.47
ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สินรอการขาย	4,549.41	5,745.26	3,784.65	2,970.24	851.01
อื่น ๆ	16,106.01	19,429.04	19,085.47	9,875.62	8,227.42
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	**62,156.63**	**68,778.00**	**64,766.41**	**33,266.12**	**29,933.67**
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	37,085.42	31,069.51	30,760.46	16,462.58	14,425.72
กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	**50,223.11**	**59,254.95**	**65,100.99**	**30,729.37**	**32,592.79**
ภาษีเงินได้	9,902.03	11,575.80	12,879.94	6,004.83	5,783.84
กำไรสุทธิ	**40,321.07**	**47,679.15**	**52,221.05**	**24,724.54**	**26,808.96**

ที่มา: งบการเงินรวม KTB

4.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(499.84)	138,294.30	200,083.01	(13,116.71)	(111,542.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,443.85)	(92,213.12)	(157,199.21)	26,962.72	147,605.87
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,992.43)	(44,803.97)	(37,998.37)	(23,122.35)	(47,260.74)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงค่างบการเงินจากการดำเนินงานในต่างประเทศ	(28.78)	(14.38)	(28.76)	(21.07)	58.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(5,964.90)	1,262.83	4,856.66	(9,297.40)	(11,138.37)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	61,590.79	55,625.89	56,888.72	56,888.72	61,745.38
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	55,625.89	56,888.72	61,745.38	47,591.32	50,607.02

ที่มา:งบการเงินรวม KTB

4.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม - อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ครึ่งปี 2568	ครึ่งปี 2569
ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (ROA) (ส่วนที่เป็นของธนาคาร)	1.01	1.24	1.26	1.22	1.27
ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (ROE) (ส่วนที่เป็นของธนาคาร)	9.40	10.94	10.67	10.41	10.80
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ – NIM	3.22	3.29	2.82	2.99	2.47
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้	41.6	42.6	40.3	41.3	38.9
สินเชื่อด้อยคุณภาพต่อสินเชื่อรวม	3.08	2.99	2.90	2.94	2.92
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้อยค่าด้านเครดิตต่อสินเชื่อด้อยคุณภาพ	181.3	188.6	203.6	194.1	205.2
เงินกองทุนขั้นที่ 1 ต่อสินทรัพย์เสี่ยง	17.62	19.45	20.18	20.24	18.80
เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง	20.71	21.42	22.12	22.20	22.12

ที่มา: รายงานประจำปี และคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร (MD&A) ของ KTB

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ภาพรวมผลประกอบการปี 2567

ธนาคารและบริษัทย่อยมีผลกำไรจากการดำเนินงานเท่ากับ 90,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืนและมีคุณภาพ ดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังและรอบคอบ พร้อมบริหารจัดการ Portfolio อย่างสมดุล ให้ความสำคัญกับการบริหารคุณภาพสินทรัพย์ และรักษา Coverage Ratio ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ธนาคารมีสินเชื่อที่เติบโตร้อยละ 4.7 ส่วนใหญ่จากการขยายตัวในกลุ่มลูกค้ารายย่อยที่เป็นกลุ่มยุทธศาสตร์ของธนาคาร และสินเชื่อภาครัฐ รายได้จากการดำเนินงานขยายตัวร้อยละ 6.4 โดยหลักจากค่าธรรมเนียมธุรกิจ Wealth Management และธุรกิจบัตรเครดิตตามผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารและบริษัทย่อย ผลิตภัณฑ์บริหารความเสี่ยงและการลงทุน และการบริหารพอร์ตเพื่อค้า รวมถึงรายได้จากหนี้สูญรับคืน

ธนาคารบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในองค์รวมอย่างมีประสิทธิภาพ มี Cost to Income Ratio อยู่ที่ร้อยละ 43.2 ขณะที่ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ ขยายตัวส่วนใหญ่จากการขยายการลงทุนเกี่ยวกับเทคโนโลยีและดิจิทัล เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อพร้อมรับการเติบโตของอุตสาหกรรม การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และนวัตกรรมในอนาคต

ธนาคารบริหารจัดการคุณภาพสินทรัพย์อย่างระมัดระวังและยืดหยุ่น มีสินเชื่อด้อยคุณภาพอยู่ระดับควบคุมได้ดีที่ 95,065 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.4 จากสิ้นปี 2566 และมี NPLs Ratio ร้อยละ 2.99 ลดลงจากสิ้นปี 2566 ให้ความสำคัญกับการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับแนวโน้มคุณภาพสินทรัพย์ แม้ลดลงร้อยละ 16.2 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา หากยังคงรักษา Coverage Ratio ในระดับสูงที่ร้อยละ 188.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 181.3 จากสิ้นปี เพื่อรองรับความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ รวมถึงความท้าทายจากการขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์และเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างไม่ทั่วถึง ส่งผลให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารเท่ากับ 43,856 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 ถ้าไม่รวมรายการตั้งสำรองสำหรับลูกค้ารายใหญ่รายหนึ่งและกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกันที่มีแนวโน้มของคุณภาพสินเชื่อที่เสื่อมค่าลงที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2566 (กำไรสุทธิเติบโตร้อยละ 19.8 เมื่อเทียบกับปี 2567) ทั้งนี้ ผลประกอบการของธนาคารในไตรมาส 4/2567 ได้สะท้อนผลกระทบของลูกหนี้รายใหญ่รายหนึ่งที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานตามแผนฟื้นฟูกิจการและมีการแปลงหนี้เป็นทุนบางส่วนตามแผนฟื้นฟูดังกล่าวแล้ว

<u>รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ</u>

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิปี 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 119,115 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.0 จากการบริหารจัดการ Portfolio อย่างสมดุลและมีคุณภาพ โดยสินเชื่อเติบโตจากกลุ่มลูกค้ารายย่อยที่เป็นกลุ่มยุทธศาสตร์ของธนาคาร และการขยายตัวของสินเชื่อภาครัฐ สะท้อนการเติบโตแบบระมัดระวังเพื่อรักษาสมดุลความเสี่ยงและผลตอบแทนท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน กอปรกับทิศทางดอกเบี้ย ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (NIM) เท่ากับร้อยละ 3.29 เทียบกับร้อยละ 3.22 ของปีก่อน

<u>รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ</u>

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิปี 2567 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิเท่ากับ 22,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 จากการมุ่งเน้นการให้บริการด้าน Wealth Management ส่งผลให้ค่าธรรมเนียม Mutual Fund และ Bancassurance เติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงค่าธรรมเนียมจากธุรกิจบัตรเครดิตที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นตามผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารและบริษัทย่อย

<u>รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ</u>

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในปี 2567 ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับ 17,705 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 ส่วนใหญ่เป็นผลจากรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ จากหนี้สูญรับคืน และส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจากธุรกิจประกัน ผลิตภัณฑ์ธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน และการบริหารพอร์ตเพื่อค้า

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ ในปี 2567 ธนาคารและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับ 68,778 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการที่ธนาคารให้ความสำคัญกับการขยายการลงทุนเกี่ยวกับเทคโนโลยีและดิจิทัล เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ครอบคลุมลูกค้าในทุกภาคส่วน และเพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรม การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และนวัตกรรมในอนาคต ประกอบกับการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายอย่างระมัดระวัง โดยธนาคารตั้งค่าเผื่อด้อยค่าทรัพย์สินรอการขายตามศักยภาพของทรัพย์สินอย่างเหมาะสมในไตรมาส 4/2566 และไตรมาสที่ 1 และไตรมาส 2/2567 ธนาคารยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในองค์รวมอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ Cost to Income Ratio เท่ากับร้อยละ 43.2 หากไม่รวมรายการพิเศษในปี 2567 Cost to Income Ratio ลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2567 ธนาคารและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระดับที่เหมาะสม สะท้อนแนวโน้มของคุณภาพสินทรัพย์ จำนวน 31,069 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.2 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยยังคงรักษา Coverage Ratio ในระดับสูงที่ร้อยละ 188.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 181.3 จากสิ้นปี เพื่อรองรับความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ รวมถึงความท้าทายจากการขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์และเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างไม่ทั่วถึง

ฐานะทางการเงินของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ธนาคารและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และเงินลงทุนสุทธิรวมเท่ากับ 402,427 ล้านบาท ประกอบด้วย หลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 71 ตราสารหนี้ภาคเอกชนและต่างประเทศ ร้อยละ 18 และหน่วยลงทุนและตราสารทุนในความต้องการของตลาด ร้อยละ 11 ในขณะที่มีสินทรัพย์ทางการเงินฯ และเงินลงทุนสุทธิ จำนวน 289,654 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ของธนาคารและบริษัทย่อย (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) เท่ากับ 2,698,611 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 4.7 จากสิ้นปี 2566 โดยธนาคารบริหารจัดการ Portfolio รักษาสมดุลด้านความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีคุณภาพ ซึ่งสินเชื่อส่วนใหญ่เติบโตจากสินเชื่อภาครัฐ เพื่อรักษาสมดุลด้านความเสี่ยงและผลตอบแทน โดยมุ่งเน้นการเติบโตตามยุทธศาสตร์ของธนาคารในกลุ่มลูกค้ารายย่อย แม้ในช่วงที่ผ่านมามีการชำระคืนของสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่

เงินฝาก

ธนาคารและบริษัทย่อยมีเงินรับฝาก 2,731,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสัดส่วนเงินฝากจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินฝากออมทรัพย์ต่อเงินฝากรวม (CASA) ในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 77

ธนาคารและบริษัทย่อยมีสัดส่วนเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ต่อเงินรับฝากที่เท่ากับร้อยละ 98.80 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 97.34 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยเงินรับฝากร้อยละ 73.0 และแหล่งเงินทุนอื่น ๆ อาทิ ส่วนของเจ้าของ การกู้ยืมระหว่างธนาคาร และตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม โดยในเดือนกรกฎาคม 2567 ธนาคารไถ่ถอนตราสารด้อยสิทธิเพื่อนับเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ก่อนครบกำหนด จำนวน 24,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ธนาคารใช้เงินทุนร้อยละ 72.1 ในการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ใช้เงินทุนร้อยละ 14.3 ในรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ และใช้เงินทุนร้อยละ 9.9 ในเงินลงทุนสุทธิและเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิ

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 443,838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าหุ้นทางบัญชี (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) เท่ากับ 31.74 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 28.78 บาทต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภาพรวมผลประกอบการปี 2568

ผลประกอบการปี 2568 เทียบกับปี 2567 เติบโตอย่างยั่งยืนและมีคุณภาพตามยุทธศาสตร์ ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ โดยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารเท่ากับ 48,229 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 สะท้อนประสิทธิภาพและผลิตภาพการดำเนินงานในทุกมิติ ควบคู่การบริหารพอร์ตสินเชื่อและ Business Mix อย่างรอบคอบ รักษาสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน ส่งผลให้สินเชื่อรวมยังคงขยายตัวร้อยละ 0.5 จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อภาครัฐ ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและการชำระคืนของสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ อีกทั้งยังได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของธุรกิจ Wealth ช่วยผลักดันรายได้ค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 รวมถึงการขยายตัวของธุรกิจตลาดเงินตลาดทุนและกำไรจากเงินลงทุน ขณะที่รายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลงตามภาวะดอกเบี้ยและการปรับโครงสร้างหนี้เชิงรุกเพื่อช่วยเหลือลูกค้า โดยยึดหลักแก้หนี้อย่างยั่งยืน

ธนาคารสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ Cost to Income Ratio ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 40.3 จากร้อยละ 42.6 พร้อมเดินหน้าลงทุนด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับการเติบโตในระยะยาว ด้านคุณภาพสินทรัพย์ยังคงแข็งแกร่ง NPL Ratio ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.90 จากร้อยละ 2.99 ณ สิ้นปี 2567 และมี Credit Cost อยู่ที่ระดับที่เหมาะสมที่ร้อยละ 1.14 สะท้อนคุณภาพสินทรัพย์และยังคงรักษา Coverage Ratio ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 203.6 เพื่อรองรับความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ท่ามกลางความขัดแย้งของมหาอำนาจโลก ทั้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ เศรษฐกิจ และการค้าโลก

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิปี 2568 เทียบกับปี 2567 ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลงร้อยละ 11.2 ตามภาวะดอกเบี้ยและการปรับดอกเบี้ยเพื่อประคับประคองลูกค้า ทั้งนี้ ธนาคารมุ่งเน้นการบริหารจัดการ portfolio รักษาสมดุลด้านความเสี่ยงและผลตอบแทน โดยสินเชื่อรวมยังคงขยายตัวร้อยละ 0.5 จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อภาครัฐ ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและการชำระคืนของสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ โดยอัตราผลตอบแทนสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (NIM) เท่ากับร้อยละ 2.82

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิปี 2568 เทียบกับปี 2567 ธนาคารมีรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิเท่ากับ 22,957 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ส่วนใหญ่จากการขยายตัวของธุรกิจ Wealth Management

รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในปี 2568 เทียบกับปี 2567 ธนาคารมีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับ 31,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.4 ส่วนใหญ่จากแรงหนุนจากการขยายตัวของธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน และกำไรจากเงินลงทุนตามสภาวะตลาด ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย โดยหลักจากธุรกิจ Wealth

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ ในปี 2568 เทียบกับปี 2567 ธนาคารบริหารจัดการค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ ลดลงร้อยละ 5.8 จากการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานและส่วนหนึ่งจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ทั้งนี้ ธนาคารยังคงลงทุนด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับการเติบโตในระยะยาว ธนาคารมี Cost to Income Ratio เท่ากับร้อยละ 40.3 ซึ่งลดลงจากร้อยละ 42.6 ในปี 2567

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2568 เทียบกับปี 2567 ธนาคารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมและรอบคอบในภาวะเศรษฐกิจที่มีความท้าทายรอบด้าน และตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 30,760 ล้านบาท มีอัตราส่วนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินเชื่อ (Credit Cost) ที่ร้อยละ 1.14 สอดคล้องกับคุณภาพสินทรัพย์ของธนาคาร ธนาคารยังคงบริหารจัดการคุณภาพสินทรัพย์อย่างระมัดระวังและติดตามอย่างใกล้ชิด รักษาระดับ Coverage Ratio ในระดับสูงที่ร้อยละ 203.6 เมื่อเทียบกับร้อยละ 188.6 ในปีที่ผ่านมา เพื่อรองรับความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ฐานะทางการเงินของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ธนาคารและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และเงินลงทุนสุทธิรวมเท่ากับ 564,827 ล้านบาท ประกอบด้วย หลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 77 ตราสารหนี้ภาคเอกชนและต่างประเทศ ร้อยละ 15 และหน่วยลงทุนและตราสารทุนในความต้องการของตลาด ร้อยละ 8 ในขณะที่มีสินทรัพย์ทางการเงินฯ และเงินลงทุนสุทธิจำนวน 402,427 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ของธนาคารและบริษัทย่อย (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) เท่ากับ 2,711,171 ล้านบาท ขยายตัวเล็กน้อย ร้อยละ 0.5 จากสิ้นปี 2567 ตามยุทธศาสตร์การรักษาสมดุลด้านความเสี่ยงและผลตอบแทน ส่วนใหญ่จากการเติบโตของสินเชื่อรายย่อย โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อภาครัฐ ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงและการชำระคืนของสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่

เงินฝาก

ธนาคารและบริษัทย่อยมีเงินรับฝาก 2,864,171 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสัดส่วนเงินฝากจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินฝากออมทรัพย์ต่อเงินฝากรวม (CASA) ในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 79 ทั้งนี้ สัดส่วนเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ต่อเงินรับฝากอยู่ที่ร้อยละ 94.66 ลดลงจากร้อยละ 98.80 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยเงินรับฝากร้อยละ 72.8 และแหล่งเงินทุนอื่น ๆ อาทิ ส่วนของเจ้าของ การกู้ยืมระหว่างธนาคาร และตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ธนาคารใช้เงินทุนร้อยละ 68.9 ในการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ใช้เงินทุนร้อยละ 13.7 ในรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ และใช้เงินทุนร้อยละ 13.3 ในเงินลงทุนสุทธิและเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิ

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 464,229 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าหุ้นทางบัญชี (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) เท่ากับ 33.20 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 31.48 บาทต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2569

ผลประกอบการในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ธนาคารและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของธนาคารเท่ากับ 24,562 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 แม้ว่ารายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลงร้อยละ 14.7 จากทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาลงและการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ ควบคู่กับการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ขณะที่รายได้ที่ไม่ใช่ดอกเบี้ยยังเติบโตต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากธุรกิจ Wealth การขยายตัวของธุรกิจตลาดเงินตลาดทุน การรับรู้รายได้บางส่วนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในกลุ่ม Transportation รวมถึงรายได้จากหนี้สูญรับคืนจาก Recovery Engine ที่ธนาคารให้ความสำคัญ ธนาคารบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในองค์รวมอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ Cost to Income Ratio เท่ากับร้อยละ 38.9 ลดลงจากร้อยละ 41.3 พร้อมการตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับคุณภาพสินทรัพย์ที่ดีขึ้น โดยมี Credit Cost อยู่ที่ร้อยละ 1.05

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มธุรกิจทางการเงินมีอัตราส่วนเงินกองทุนชั้นที่ 1 ที่เป็นส่วนของเจ้าของ (%CET1) ที่ร้อยละ 18.7 และอัตราส่วนเงินกองทุน (%CAR) ที่ร้อยละ 20.7 ซึ่งอยู่ในระดับสูง โดยธนาคารให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเงินกองทุนอย่างมีวินัย ยืดหยุ่น และมีประสิทธิภาพ พร้อมจัดสรรเงินทุนให้สอดคล้องกับโอกาสเชิงกลยุทธ์เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน มีสภาพคล่องในระดับที่เพียงพอ โดยรักษาระดับของ Liquidity Coverage Ratio (LCR) อย่างต่อเนื่อง สูงกว่าเกณฑ์ที่ ธปท. กำหนด

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ

รายได้ดอกเบี้ยสุทธิในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้ดอกเบี้ยสุทธิเท่ากับ 46,699 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.7 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ภายใต้แรงกดดันจากดอกเบี้ยขาลงและการลดดอกเบี้ยผ่านมาตรการเชิงรุกเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้อย่างต่อเนื่อง ท่ามกลางการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยธนาคารบริหารจัดการพอร์ตสินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาสมดุลด้านความเสี่ยงและผลตอบแทน สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ จากสินเชื่อที่เติบโตในกลุ่มสินเชื่อภาครัฐ ธุรกิจขนาดใหญ่ และรายย่อยที่เป็นกลุ่มยุทธศาสตร์ของธนาคาร ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (NIM) เท่ากับร้อยละ 2.47

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิ

รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการสุทธิเท่ากับ 12,342 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 จากบริการด้าน Wealth Management ของธนาคารที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และค่าธรรมเนียมบัตรเครดิตที่ขยายตัว

รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ธนาคารและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับ 17,911 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 ส่วนใหญ่เป็นผลจากธุรกิจตลาดเงินตลาดทุนที่เติบโตตามภาวะตลาด ซึ่งรวมถึงการรับรู้ผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในกลุ่ม Transportation ในไตรมาสที่ 1/2569 รายได้จากเงินปันผล และรายได้จากหนี้สูญรับคืนจากการบริหารจัดการ NPL และทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งเป็น Recovery Engine ที่ธนาคารให้ความสำคัญ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ธนาคารและบริษัทย่อยยังคงบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในองค์รวมอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ Cost to Income Ratio เท่ากับร้อยละ 38.9 ลดลงจากร้อยละ 41.3 โดยมีค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ เท่ากับ 29,933 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.0 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย โดยธนาคารยังคงให้ความสำคัญกับการลงทุนเกี่ยวกับเทคโนโลยีและดิจิทัลเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ครอบคลุมลูกค้าในทุกภาคส่วนและเพื่อพร้อมรับการเติบโตของอุตสาหกรรม การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและนวัตกรรมในอนาคต

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ธนาคารและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 14,426 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.4 โดยพิจารณาอย่างรอบคอบถึงปัจจัยแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจ โดย Coverage Ratio เท่ากับร้อยละ 205.2

ฐานะทางการเงินของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ธนาคารและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และเงินลงทุนสุทธิรวมเท่ากับ 405,424 ล้านบาท ประกอบด้วย หลักทรัพย์รัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 67 ตราสารหนี้ภาคเอกชนและต่างประเทศ ร้อยละ 21 และหน่วยลงทุนและตราสารทุนในความต้องการของตลาด ร้อยละ 12 ในขณะที่มีสินทรัพย์ทางการเงินฯ และเงินลงทุนสุทธิจำนวน 564,827 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ของธนาคารและบริษัทย่อย (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) เท่ากับ 2,808,978 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.6 จากสิ้นปี 2568 จากสินเชื่อรายย่อย ธุรกิจขนาดใหญ่ และภาครัฐ โดยบริหารพอร์ตสินเชื่ออย่างรอบคอบและยืดหยุ่น สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ รักษาสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน

เงินฝาก

ธนาคารและบริษัทย่อยมีเงินรับฝาก 2,856,976 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.3 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสัดส่วนเงินฝากจ่ายคืนเมื่อทวงถามและเงินฝากออมทรัพย์ต่อเงินฝากรวม (CASA) ในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 80

ทั้งนี้ สัดส่วนเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ต่อเงินรับฝากอยู่ที่ร้อยละ 98.32 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 94.66 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินลงทุน

แหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยเงินรับฝากร้อยละ 73.7 และแหล่งเงินทุนอื่น ๆ อาทิ ส่วนของเจ้าของ การกู้ยืมระหว่างธนาคาร และตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม โดยในเดือนมีนาคม 2569 ธนาคารใช้สิทธิไถ่ถอนตราสารหนี้ด้อยสิทธิที่สามารถนับเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 1 ก่อนกำหนด จำนวน 600

ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้ ธนาคารใช้เงินทุนร้อยละ 72.5 ในการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ (หลังหักรายได้รอตัดบัญชี) ใช้เงินทุนร้อยละ 14.4 ในรายการระหว่างธนาคารและตลาดเงินสุทธิ และใช้เงินทุนร้อยละ 9.6 ในเงินลงทุนสุทธิและเงินลงทุนในบริษัทร่วมสุทธิ

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 452,907 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่าหุ้นทางบัญชี (ส่วนที่เป็นของธนาคาร) เท่ากับ 32.39 บาทต่อหุ้น เทียบกับ 33.20 บาทต่อหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

<u>เอกสารแนบ 5</u>

ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
		Krungthai Asset Manmangement PUBLIC COMPANY LIMITED
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	0-2686-6100
โทรสาร	:	-
ประเภทธุรกิจ	:	1. ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท “การจัดการกองทุนรวม” 2. ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท “การจัดการกองทุนส่วนบุคคล” 3. ประกอบธุรกิจเป็นบริษัทจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 4. ประกอบธุรกิจเป็นนายทะเบียนกองทุนรวม และนายทะเบียนสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 5. ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีสำหรับกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และทรัสต์ประเภทอื่น ๆ 6. ประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107545000373
เว็บไซต์	:	https://www.ktam.co.th/
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,0000.00 บาท จำนวนหุ้น 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	200,000,0000.00 บาท จำนวนหุ้น 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1. ประวัติความเป็นมา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2539 ในชื่อเดิมว่า “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมมหานคร จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (ชำระเต็มจำนวน) โดยได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม จากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2539 ต่อมาธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้เข้าถือหุ้นใหญ่ ร้อยละ 99.99 ส่งผลให้บริษัท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแห่งเดียวซึ่งมีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ และในวันที่ 4 สิงหาคม 2542 บริษัท จึงได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กรุงไทย จำกัด” (KRUNGTHAI Asset Management Company) โดยเรียกชื่อย่อว่า “KTAM”

นอกจากนี้บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 และต่อมาเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2567 บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายใบทรัสต์ของทรัสต์ที่มีลักษณะทำนองเดียวกับกองทุนรวม และได้รับอนุญาต

ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนแบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน (omnibus account) เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2542

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้เข้าถือหุ้นใหญ่ ร้อยละ 99.99 ส่งผลให้บริษัท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแห่งเดียวซึ่งมีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ และในวันที่ 4 สิงหาคม 2542 บริษัท จึงได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กรุงไทย จำกัด” (KRUNGTHAI Asset Management Company) โดยเรียกชื่อย่อว่า “KTAM” เพื่อให้เป็นที่จดจำได้ง่ายสำหรับลูกค้า คู่ค้า และบุคคลทั่วไป วันที่ 23 ธันวาคม 2542 บริษัท ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท (ชำระแล้วเต็มจำนวน) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและสะท้อนให้เห็นถึงภาพลักษณ์ของบริษัท ที่มีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนสร้างความน่าเชื่อถือต่อลูกค้า

ปี 2543

บริษัทได้รับได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคลจากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2543

ปี 2545

บริษัทแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545 โดยใช้ชื่อว่า “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)”

ปี 2549

บริษัทได้รับใบอนุญาตผู้จัดการลงทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2549

ปี 2557

บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557

ปี 2562

บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562

ปี 2566

บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2566

ปี 2567

บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายใบทรัสต์ของทรัสต์ที่มีลักษณะทำนองเดียวกับกองทุนรวม เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2567 และได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุนแบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน (omnibus account) เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2567 และทางบริษัท ได้มีการเปิดเสนอขายกองทุนใหม่และเพิ่ม Share Class รวมทั้งสิ้นประมาณ 107 กองทุน

2.3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคลและกิจการอื่นที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

1. กองทุนรวม

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ 007/2539 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2539 และได้รับใบอนุญาตผู้จัดการลงทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ใบอนุญาตเลขที่ 0010/2549 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2549 โดยบริษัทบริหารจัดการกองทุนรวมทุกประเภท รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานในปี 2563 บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 รวม 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมระดับบนจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ The ESSE Asoke, The ESSE at SINGHA COMPLEX, EYSE Sukhumvit 43 และ The EXTRO Phayathai-Rangnam และโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Ultra-Luxury อีก 1 โครงการ ได้แก่ Santiburi The Residences นอกจากนี้ ยังมีบริษัทร่วมลงทุน (Joint Venture) กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในภูมิภาค เพื่อร่วมพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม The ESSE Sukhumvit 36

2. กองทุนส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคล จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ 021/2543 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2543 โดยบริษัทรับบริหารจัดการเงินลงทุนในรูปแบบกองทุนส่วนบุคคลให้กับลูกค้าบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และลูกค้าสถาบัน โดยมีรูปแบบนโยบายการลงทุนที่หลากหลาย ซึ่งลูกค้าแต่ละรายสามารถกำหนดกรอบนโยบายการลงทุน วัตถุประสงค์และข้อจำกัดการลงทุน และความสามารถในการรับความเสี่ยงที่เหมาะสมกับตนเองได้

3. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ รับบริหารกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนส่วนบุคคล ให้กับห้างหุ้นส่วนและบริษัทเอกชน รัฐวิสาหกิจ องค์การต่างๆ ของรัฐ ลูกจ้างประจำของส่วนราชการ ธนาคารและสถาบันการเงิน มหาวิทยาลัยและสถาบันการศึกษา โรงเรียนนานาชาติ โรงแรม โรงพยาบาล สหกรณ์ สมาคม นิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ เป็นต้น ทั้งในรูปแบบของ “กองทุนเดี่ยว” (Single Fund) มีนายจ้างเดียวหรือนายจ้างหลายรายภายใต้กลุ่มเดียวกัน หรือเป็นรูปแบบ “กองทุนร่วม” (Pooled Fund) และกองทุนร่วมหลายนโยบาย (Master Pooled Fund) ที่ประกอบด้วยนายจ้างหลายรายรวมกัน รวมถึงให้คำปรึกษาแนะนำการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ จัดทำข้อบังคับกองทุน ตลอดจนรับโอนกองทุน (เปลี่ยนผู้จัดการกองทุน)

4. นายทะเบียน

บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนให้กับกองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัท และให้บริการจัดทำทะเบียนสมาชิกให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพต่างๆ ทั้งที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพทั่วไป

5. ทรัสตี

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ใบอนุญาตเลขที่ ท-0062-04 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 โดยบริษัทฯ ให้บริการเป็นทรัสตีสำหรับกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และทรัสต์ประเภทอื่นๆ

6. ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562

2.4. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีการให้บริการด้านการจัดการกองทุนหลายประเภท เพื่อรองรับความต้องการของนักลงทุนที่แตกต่างกัน ทั้งในด้านวัตถุประสงค์การลงทุน ระดับความเสี่ยง และระยะเวลาในการลงทุน

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Funds)

การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศนั้นยังมีความจำเป็นอีกจำนวนมาก กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานจึงเป็นอีกเครื่องมือหนึ่งในการช่วยให้ภาครัฐและเอกชนที่ทำธุรกิจโครงสร้างพื้นฐานนำโครงการที่มีรายได้มาระดมทุน และนำเงินที่ระดมได้ไปใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ และเพิ่มทางเลือกในการลงทุนให้ผู้มีเงินออมโดยกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานจะระดมทุนเพื่อไปลงทุนในกิจการโครงสร้างพื้นฐาน 12 ประเภท ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด การเข้าลงทุนสามารถทำได้ในรูปแบบต่าง ๆ ตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าลงทุนโดยตรงในทรัพย์สินผ่านการถือครองกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า การลงทุนผ่านบริษัทลูกของกองทุน รวมถึงการลงทุนในสัญญาแบ่งรายได้

ทั้งนี้ เนื่องจากโครงสร้างของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและประเภททรัพย์สินที่กองทุนลงทุนของแต่ละกองทุนนั้นมีความแตกต่างกัน ดังนั้น ระดับความเสี่ยงของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานจะอยู่ในระดับ 5 ถึง 8 ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ความแน่นอนของรายได้ สภาพการแข่งขัน และความผันผวนของธุรกิจที่กองทุนลงทุน รวมถึงสัดส่วนการลงทุนในโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Greenfield Project) เป็นต้น ปัจจุบันบริษัทมีกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุนในกิจการโครงสร้างพื้นฐานทั้งของภาครัฐและของเอกชนภายใต้การบริหารจัดการ จำนวน 3 กองทุน ได้แก่ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน โรงไฟฟ้าพระนครเหนือ ชุดที่ 1 การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโรงไฟฟ้ากลุ่มน้ำตาลครบุรี

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident Fund)

บริษัทให้บริการปรึกษาแนะนำการจัดตั้งและรับโอนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อเป็นสวัสดิการการออมเงินที่มั่นคงของพนักงานบริษัทเอกชนและรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ โดยสมาชิกของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจะได้รับเงินที่ตนเองสะสมและเงินที่องค์กรจ่ายสมทบไว้กับกองทุนทุกเดือนเมื่อสิ้นสมาชิกภาพ และเงินที่สมาชิกสะสมระหว่างปีในกองทุนนั้นสามารถนำไปลดหย่อนภาษีเงินได้ตามที่กฎหมายกำหนดลักษณะของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพอาจเป็น “กองทุนเดี่ยว” (Single Fund) ที่มีนายจ้างเดียวหรือนายจ้างหลายรายภายใต้กลุ่มเดียวกัน ซึ่งเป็นกองทุนที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ หรือเป็นลักษณะของ “กองทุนร่วม” (Pooled Fund) และกองทุนร่วมหลายนโยบาย (Master Pooled Fund) ที่ประกอบด้วยนายจ้างหลายรายรวมกัน สำหรับนายจ้างที่เริ่มจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือนายจ้างที่มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขนาดไม่ใหญ่มากนัก เพื่อประโยชน์ในการกระจายการลงทุนให้เหมาะสมตามแผนการลงทุนที่ต้องนำเสนอให้คณะกรรมการกองทุนพิจารณาก่อนการลงทุน

กองทุนส่วนบุคคล (Private Fund)

บริษัทดำเนินธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคลด้วยความมุ่งมั่นในการเพิ่มการให้บริการบริหารเงินลงทุนแก่นักลงทุนในรูปแบบนโยบายต่าง ๆ เช่น กองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และ/หรือนโยบายลงทุนในตราสารหนี้

เอกชน กองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารทุน กองทุนประเภทผสมที่มีนโยบายลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน และกองทุนที่มีนโยบายลงทุนในตราสารต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งผู้ลงทุนสามารถกำหนดกรอบนโยบายการลงทุน วัตถุประสงค์และข้อจำกัดการลงทุน และความสามารถในการรับความเสี่ยงเฉพาะตัวได้ ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนมีรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมกับตนเอง ทั้งนี้ ในการจัดการลงทุน บริษัทมีหน้าที่ในการทำความรู้จักกับลูกค้าเพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับผู้ลงทุนและกำหนดรูปแบบการลงทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย เมื่อศึกษาข้อมูลแล้ว ก็จะทำการกำหนดแผนการลงทุนที่เหมาะสมให้กับผู้ลงทุนก่อนที่จะทำการลงทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีการให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุน จัดทำรายงานการลงทุนส่งให้ผู้ลงทุน ฯลฯ ตามลำดับ

3. ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท

3.1 ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986	100.00
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	14	0.00
	รวม	**20,000,000**	**100.00**

ที่มา: รายงานประจำปี 2568

3.2 คณะกรรมการบริษัท KTAM

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการบริษัท	ตำแหน่ง
1	นายสุรพล โอภาสเสถียร	ประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
2	รศ.ดร. สมบัติ คำนวณเจริญ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)
3	นายธีรภัทร์ นรนิติ	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)
4	นายประพัทธพงศ์ วีระมน	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการผู้แทนธนาคาร)
5	นายธีวรา สุมาวงศ์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)
6	พลตำรวจเอกจารุวัฒน์ ไวศยะ	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการอิสระ)
7	นางวินดา ทกษ์รัตนกุล	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

ที่มา: รายงานประจำปี 2568

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน

4.1 งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	582.04	475.51	604.65
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการค้างรับจากธุรกิจจัดการลงทุน	342.66	464.99	468.46
เงินลงทุนที่ไม่ได้วางเป็นประกัน	997.73	1,198.53	1,300.41
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	14.36	41.46	68.10
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17.68	6.68	20.90
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6.57	8.46	5.06

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	29.04	32.72	37.65
สินทรัพย์อื่น	76.09	81.48	64.19
รวมสินทรัพย์	**2,066.18**	**2,309.82**	**2,569.42**
หนี้สิน			
ค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่ายจากธุรกิจจัดการลงทุน	98.08	137.33	179.67
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	48.76	51.42	51.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18.69	7.39	24.73
ประมาณการหนี้สิน	138.31	158.09	183.48
หนี้สินอื่น	199.39	282.93	321.66
รวมหนี้สิน	**503.23**	**637.17**	**761.47**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	200.00	200.00	200.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	200.00	200.00	200.00
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	20.00	20.00	20.00
ยังไม่ได้จัดสรร	1,343.41	1,452.59	1,587.38
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(0.45)	0.06	0.58
รวมส่วนของเจ้าของ	**1,562.96**	**1,672.65**	**1,807.95**
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**2,066.18**	**2,309.82**	**2,569.42**

ที่มา: งบการเงินของ KTAM

4.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้			
รายได้ค่าธรรมเนียมและบริการ	2,580.72	3,141.95	3,630.02
รายได้ดอกเบี้ย	17.93	24.77	17.51
รายได้อื่น	1.98	2.03	4.54
รายได้รวม	**2,600.62**	**3,168.75**	**3,652.07**
ค่าธรรมเนียมและบริการจ่าย	1,018.68	1,474.47	1,799.60
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	517.97	592.99	648.49
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1.68	0.98	1.63
ค่าใช้จ่ายอื่น	220.59	217.01	233.46
รวมค่าใช้จ่าย	**1,758.92**	**2,285.46**	**2,683.18**
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**841.71**	**883.29**	**968.89**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	168.58	176.25	194.16
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**673.13**	**707.04**	**774.73**

ที่มา: งบการเงินของ KTAM

4.3 งบกระแสเงินสด

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	628.48	687.65	898.64
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(284.42)	(186.90)	(130.98)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(712.87)	(607.28)	(638.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**(368.80)**	**(106.53)**	**129.14**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	950.84	582.04	475.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	**582.04**	**475.51**	**604.65**

ที่มา: งบการเงินของ KTAM

4.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สิน (เท่า	0.24	0.28	0.3
อัตราส่วนผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	43.07	42.27	42.85
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	25.88	22.31	21.21
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.58	30.61	30.15
อัตราการหมุนเวียนของส่วนสินทรัพย์รวม (เท่า)	1.26	1.37	1.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.32	0.38	0.42
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	78.15	83.63	90.40
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	33.66	35.35	38.74
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	29.75	31.50	N/A

ที่มา: รายงานประจำปี 2568 ของ KTAM

5. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน

ปี 2566

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2566 จำนวน 673.13 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 116.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 กำไรต่อหุ้นเท่ากับ 33.66 บาท ลดลง 5.84 บาท

รายได้รวมจำนวน 2,600.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 203.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 ในส่วนของค่าใช้จ่าย บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 1,758.91 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 56.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 3

ปี 2567

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2567 จำนวน 707.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 33.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 กำไรต่อหุ้นเท่ากับ 35.35 บาท เพิ่มขึ้น 1.70 บาท

รายได้รวมจำนวน 3,168.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 568.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 ในส่วนของค่าใช้จ่าย บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,285.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 526.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 30

ปี 2568

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2568 จำนวน 774.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 67.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 กำไรต่อหุ้นเท่ากับ 38.74 บาท เพิ่มขึ้น 3.38 บาท

รายได้รวมจำนวน 3,652.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 483.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 15 ในส่วนของค่าใช้จ่าย บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,683.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 397.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 17

ฐานะทางการเงิน

ปี 2566

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,066.18 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อน 53.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินลงทุน 997.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 48 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 582.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 28 และรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการค้างรับ 342.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 17

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินจำนวน 503.22 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปีก่อน 24.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย หนี้สินภาระผูกพันตามการประมาณการผลประโยชน์ของพนักงาน และค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่าย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,562.96 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 28.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 ตามผลการดำเนินงาน โดยมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 1,343.41 ล้านบาท

ปี 2567

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,309.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 243.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินลงทุน 1,198.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 52 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 475.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 และรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการค้างรับ 464.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 20

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินจำนวน 637.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 133.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 27 โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย 90.87 ล้านบาท หนี้สินภาระผูกพันตามการประมาณการผลประโยชน์ของพนักงาน 139.28 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่าย 137.33 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,672.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 109.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 ตามผลการดำเนินงาน โดยมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 1,452.59 ล้านบาท

ปี 2568

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 2,569.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 259.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินลงทุน 1,300.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 51 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 604.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 และรายได้ค่าธรรมเนียมและบริการค้างรับ 468.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 18

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินจำนวน 761.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 124.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 โดยหนี้สินส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย 270.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 35 ประมาณการหนี้สิน 183.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 และค่าธรรมเนียมและบริการค้างจ่าย 179.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 24

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,807.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 135.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 ตามผลการดำเนินงาน โดยมีกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 1,587.38 ล้านบาท

<u>เอกสารแนบ 6</u>

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา

ในการเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ นั้น บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Modern”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ
2. บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

Modern และ AREA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <u>ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้</u> ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมิน ราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Modern และ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ โดย Modern</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ Modern มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา พร้อมที่ดินรวม 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา (หรือ 1,922.1 ตารางวา)

1.2. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

อาคารเลขที่ 356/1 และ 272/1-26 หมู่ 12 ถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

1.4. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

- อาคารสำนักงาน 10 ชั้น มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2539 เป็นอาคารชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 กันยายน 2539 จนถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2541 (ไม่ระบุพื้นที่อาคารตามใบอนุญาต) และใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เลขที่ 1/2541 ชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน มีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ 42 คัน ออกให้ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 5927 (ภายหลังแบ่งแยกที่ดินตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 8904)

- อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีชั้นลอย มีหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง ที่ ชก 71203/078 อกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองเก่า เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 โดยระบุว่า เทศบาลตำบลเมืองเก่า ได้ตรวจสอบพบว่าเป็นอาคารอยู่จริงเป็น (คลส 3 ชั้นครึ่ง) อาคารพาณิชย์ 26 ห้อง พื้นที่อาคารทั้งหมด 5,200 ตารางเมตร ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 20907

1.5. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 10 ชั้น

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2539 เป็นอาคารชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 กันยายน 2539 จนถึงวันที่ 14 กรกฎาคม 2541 (ไม่ระบุพื้นที่อาคารตามใบอนุญาต) และใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) เลขที่ 1/2541 ชนิด คสล. 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 42 คัน ออกให้ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีชั้นลอย

- มีหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง ที่ ชก 71203/078 อกโดยสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองเก่า เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 โดยระบุว่า เทศบาลตำบลเมืองเก่า ได้ตรวจสอบพบว่าเป็นอาคารอยู่จริงเป็น (คลส 3 ชั้นครึ่ง) อาคารพาณิชย์ 26 ห้อง พื้นที่อาคารทั้งหมด 5,200 ตารางเมตร ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 20907

1.6. **เงื่อนไขและข้อจำกัด**

- ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปี ให้กับผู้เช่ารายย่อย โดยรายละเอียดการเช่า ถือ ตามสรุปรายละเอียดการเช่าที่ลูกค้าแจ้งมา เป็นสำคัญ (สรุปข้อมูลการเช่า ข้อมูลถึงเดือนพฤษภาคม 2569 ตามรายละเอียดในภาคผนวก ก. ตารางที่ 3-1) มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่น ๆ ก่อนการทำกิจกรรมต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่
- ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจาก ผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ

1.7. **รายการเอกสารสิทธิที่ดิน**

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลเมืองเก่า	อำเภอเมืองขอนแก่น	จังหวัดขอนแก่น

โฉนดที่ดิน	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
8904	5541 I 6614-00	186(17)	4456	2	0	66.5
20907	5541 I 6614-00	224(21)	6230	2	2	55.6
รวม				4	3	22.1

1.8. **สิทธิตามกฎหมาย**

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.9. **ภาระผูกพัน**

- โอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) กับ ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564
- มีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 18 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี

1.10. **ลักษณะที่ดิน**

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดิน จำนวน 2 แปลง ติดต่อกัน เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวม 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา (หรือ 1,922.1 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงของที่ดินรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ที่ดินติดถนน 1 ด้าน ทิศตะวันตก ติดถนนมิตรภาพ ประมาณ 63 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้รับการปรับปรุงถมแล้วโดยมีระดับพื้นผิวดินสูงเสมอระดับถนนผ่านหน้า

- ทิศเหนือ: ติดต่อกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะ 192.00 เมตร
- ทิศตะวันออก: ติดต่อกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะ 52.00 เมตร
- ทิศใต้: ติดต่อกับศูนย์การประชุมฯ KICE ระยะ 206.00 เมตร

- ทิศตะวันตก: ติดต่อกับถนนมิตรภาพ ระยะ 63.00 เมตร

1.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ใบอนุญาต เลขที่	ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 10 ชั้น เลขที่ 356/1 ส่วนโล่งหลังคาคลุม ที่จอดรถ	6,430.25 250.00	1/2541	8904
2	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 26 คูหา เลขที่ 272/1-26	5,200.00	132/2538	20907
	รวม	11,880.25		

1.12. สมมติฐานอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์

Modern ประมาณการค่าเช่าตลาด กำหนดตารางเมตรละ 380.00 และ 120.00 บาทต่อเดือน (อาคาร 1 และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ) เนื่องจากลักษณะอาคารที่เป็นอาคารสำนักงานมาตรฐาน (รูปแบบและระบบอาคารเป็นสำนักงานที่ทันสมัย และมีการบริหารจัดการอาคารแบบมืออาชีพ) โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ร้อยละ 10 จนถึงปีสิ้นสุดระยะประมาณการ

1.13. สมมติฐานอัตราการเช่า

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน	80.0%	83.3%	84.4%	85.0%	85.0%
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารพาณิชย์	77.3%	77.7%	77.6%	78.3%	78.0%

1.14. สมมติฐานรายได้อื่น ๆ

Modern ประมาณการค่าสาธารณูปโภคจากส่วนพื้นที่เช่า โดยกำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการและเปรียบเทียบตลาด ประเมินตารางเมตรละ 120.00 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ทุกปี

1.15. สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	1,500,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	1,188,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย	1,080,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้าฯ (ส่วนกลาง)	600,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	60,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าบริหาร ค่าการขาย ค่าดำเนินการ ภาษี (ไม่รวมเงินเดือน)	ร้อยละ 7.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา)	ร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 6.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

1.16. **สมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

Modern ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 โดยอ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน กรณีสิทธิการเช่า ประมาณร้อยละ 12-14 ซึ่งสูงกว่ากรณีกรณีกรรมสิทธิ์ (ประมาณร้อยละ 10-11) เนื่องจากกรณีสิทธิการเช่ามีความความเสี่ยงสูงกว่า โดยอาคารประเมินมีการดูแลทั้งด้านการตลาด การบริหาร โดยบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดโดยทั่วไป

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า** CPTREIT **จะเข้าลงทุนประเมินโดย** Modern **เท่ากับ** 189.50 **ล้านบาท**

2. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ โดย AREA</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

2.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา พร้อมที่ดินรวม 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา (หรือ 1,922.1 ตารางวา)

2.2. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

2.3. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

อาคารเลขที่ 356/1, 272/1-26 หมู่ 12 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 ถนนมิตรภาพ (ทล.2) ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

2.4. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 10 ชั้น, อาคารพาณิชย์หลังคาคลุม, อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 26 คูหา, ถนน และลานคอนกรีตพื้นที่ใช้สอยรวม 11,880.25 ตารางเมตร (เฉพาะอาคาร) อายุประมาณ 25 ปี สภาพทรุดโทรมปานกลาง

2.5. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 14/2539 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- กรณีของการประเมินสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นการประเมินมูลค่าจากการดำเนินการในระยะเวลา 30 ปี โดยวิธีรายได้ ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินยังไม่ได้ทำสัญญาเช่า
- ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ประกอบในการประเมิน เช่น รายรับ รายจ่าย ค่าบริหารอาคาร ฯลฯ ถือเอาตามข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- การเข้าสำรวจอาคารสามารถเข้าสำรวจได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีการใช้ประโยชน์โดยผู้เช่า และรายละเอียดของพื้นที่เช่า ผู้เช่า ที่ปรากฏในรายงานเป็นข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างด

2.7. **<u>รายการเอกสารสิทธิที่ดิน</u>**

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลเมืองเก่า	อำเภอเมืองขอนแก่น	จังหวัดขอนแก่น

โฉนดที่ดิน	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
8904	90	4	5541 I 6614-00	17	4456	2	0	66.5
20907	210	7	5541 I 6614-00	21	6230	2	2	55.6
รวม						4	3	22.1

2.8. **สิทธิตามกฎหมาย**

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.9. **ภาระผูกพัน**

- โฉนดที่ดินเลขที่ 8904 ภาระผูกพันที่มีจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ โอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) จากธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ให้กับ ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2564
- โฉนดที่ดินเลขที่ 20907 ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด

2.10. **ลักษณะที่ดิน**

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดิน จำนวน 2 แปลง ติดต่อกัน เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวม 4 ไร่ 3 งาน 22.1 ตารางวา หรือ 1,922.1 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 60.00 เมตร ความลึกสุดประมาณ 200.00 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบที่ดินได้รับปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.30 เมตร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน 10 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 26 คูหา

- ทิศเหนือ: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 208.00 เมตร
- ทิศตะวันออก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 28.00 เมตร
- ทิศใต้: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 200.00 เมตร
- ทิศตะวันตก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะประมาณ 60.00 เมตร

2.11. **รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ร้อยละการก่อสร้าง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 10 ชั้น เลขที่ 356/1 อาคารสวนโล่งหลังคาคลุม	6,430.25 250.00	100.00	8904
2	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 26 คูหา เลขที่ 272/1-26	5,200.00	100.00	20907
	รวม	11,880.25		

2.12. **สมมติฐานอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์**

AREA ประมาณการค่าเช่าตลาด กำหนดตารางเมตรละ 265.00 บาทต่อเดือน โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี

2.13. **สมมติฐานอัตราการเช่า**

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่า	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

2.14. **สมมติฐานรายได้อื่น ๆ**

AREA ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 33.00 ของรายได้ค่าเช่า

2.15. **สมมติฐานค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	ร้อยละ 3.40 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่ารักษาความปลอดภัย	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 7.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	ร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 6.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน	ในปีที่ 1 คิดประมาณ 377,530.48 บาท
ค่าประกันภัย	217,087.00 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี

2.16. **สมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

AREA ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 สำหรับอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ 26 คูหา พิจารณาจาก Capitalization Rate บวกด้วย Growth Rate โดย Capitalization Rate ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในพื้นที่นอก CBD ของกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณร้อยละ 5.00 – 6.00 โดยทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดพิจารณาที่ร้อยละ 6.00 และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าและบวกเพิ่มความเสี่ยง ดังนั้นพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 9.00 และอัตราเติบโตของรายได้เท่ากับประมาณ 2.50 ได้ Discount rate เท่ากับร้อยละ 11.50

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุนประเมินโดย AREA เท่ากับ 195.81 ล้านบาท**

3. **<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ จัดทำโดย Modern และ AREA</u>**

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย Modern และ AREA

รายละเอียดสินทรัพย์	**ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน**	
	ราคาประเมินโดย Modern	**ราคาประเมินโดย AREA**
○ สิทธิในการเช่าอาคารสำนักงาน 10 ชั้น มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 14/2539 เป็นอาคารชนิด คสล. 10 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ○ สิทธิในการเช่าในอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีชั้นลอย มีใบรับอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 132/2538 26 คูหา	189.50 ล้านบาท	195.81 ล้านบาท

<u>เอกสารแนบ 7</u>

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3

ในการเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3) นั้น บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Modern”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ
2. บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

Modern และ AREA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <u>ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้</u> ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมิน ราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Modern และ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 โดย Modern</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ Modern มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และ 3 พร้อมที่ดินรวม 3 ไร่ 98.3 ตารางวา (หรือ 1,298.3 ตารางวา)

1.2. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

348 หมู่ 6 และ 349 หมู่ 16 ติดถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

1.4. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

- อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 771/2554 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล . 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 พื้นที่ตามใบอนุญาต 8,946.00 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 9,079.13 ตารางเมตร) และอาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 6/2556 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641

- ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 612/2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2557 พื้นที่ใช้สอยอาคารตามใบอนุญาต 6,396 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 6,675.56 ตารางเมตร) และอาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 4/2558 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641

1.5. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น)

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 771/2554 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 พื้นที่ตามใบอนุญาต 8,946.00 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 9,079.13 ตารางเมตร) และอาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 6/2556 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 6/2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 771/2554 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2556

1) คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกรถ จำนวน 27 คัน

2) ลาน ค.ส.ล. จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกรถ จำนวน 39 คัน ออกให้ ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2556

อาคารซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น)

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 612/2556 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ออกให้ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2556 จนถึงวันที่ 24 ตุลาคม 2557 พื้นที่ใช้สอยอาคารตามใบอนุญาต 6,396 ตารางเมตร (พื้นที่คำนวณได้ 6,675.56 ตารางเมตร) อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 14641
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 4/2558 อนุญาตให้ บริษัท ซี พี แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 612/2556 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2558
- ชนิด คสล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกรถ จำนวน 37 คัน

1.6. เงื่อนไขและข้อจำกัด

- ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย ไม่อนุญาตให้ทำการตรวจสอบสัญญาเช่า มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ ก่อนการทำนิติกรรมต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่
- ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจาก ผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ

1.7. รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลในเมือง	อำเภอเมืองขอนแก่น	จังหวัดขอนแก่น

โฉนดที่ดิน	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
14641	5541 I 6618-12	111	49065	3	0	98.3

1.8. สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.9. ภาระผูกพัน

- ปัจจุบันติดจำนองกับธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568
- ผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 7 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี

1.10. ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดิน จำนวน 1 แปลง ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดิน 3 ไร่ 98.3 ตารางวา (หรือ 1,298.3 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงของที่ดินรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมจัตุรัส ที่ดินติดถนน 1 ด้านทิศใต้ หน้ากว้างติดถนนมลิวรรณ (ทล.12) ประมาณ 73 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ ที่ดินได้รับการปรับปรุงถมแล้วโดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.3 เมตร

- ทิศเหนือ: ติดต่อกับกัลปพฤกษ์ คอนโดมิเนียม ระยะ 79.00 เมตร
- ทิศใต้: ติดต่อกับถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ระยะ 73.00 เมตร
- ทิศตะวันออก: ติดต่อกับสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ระยะ 76.00 เมตร
- ทิศตะวันตก: ติดต่อกับสภาพเป็นทางส่วนบุคคล ระยะ 72.00 เมตร

1.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ใบอนุญาต เลขที่	ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่
1	ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น)			
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้น 1-6	8,931.40	6/2556	14641
2	ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (อาคารสำนักงาน 6 ชั้น)			
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ชั้น 1-6	6,675.56	4/2558	14641
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	15,606.96		

1.12. สมมติฐานอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3

Modern ประมาณการค่าเช่าตลาด กำหนดตารางเมตรละ 400.00 และ 350.00 บาทต่อเดือน (อาคาร 2 และอาคาร 3 ตามลำดับ) เนื่องจากลักษณะอาคารที่เป็นอาคารสำนักงานมาตรฐาน (รูปแบบและระบบอาคารเป็นสำนักงานที่ทันสมัย และมีการบริหารจัดการอาคารแบบมืออาชีพ) โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ร้อยละ 10 จนถึงปีสิ้นสุดระยะประมาณการ

1.13. สมมติฐานอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2	56.6%	56.9%	57.2%	60.0%	60.0%
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3	90.5%	90.6%	91.1%	91.0%	91.0%

1.14. สมมติฐานรายได้อื่น ๆ

Modern ประมาณการค่าสาธารณูปโภค โดยกำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการและเปรียบเทียบตลาด โดยรายได้เฉลี่ยตารางเมตรละ 150.00 และ 200.00 บาทต่อเดือน (อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 ตามลำดับ) และปรับเพิ่ม 2% ทุกปี

1.15. **สมมติฐานค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	2,100,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	1,980,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย	1,440,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้าฯ (ส่วนกลาง)	1,200,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	120,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าบริหาร ค่าการขาย ค่าดำเนินการ ภาษี (ไม่รวมเงินเดือน)	ร้อยละ 7.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา)	ร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

1.16. **สมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

Modern ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 โดยอ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน กรณีสิทธิการเช่า ประมาณร้อยละ 12-14 ซึ่งสูงกว่ากรณีกรณีกรรมสิทธิ์ (ประมาณร้อยละ 10-11) เนื่องจากกรณีสิทธิการเช่ามีความความเสี่ยงสูงกว่า โดยอาคารประเมินมีการดูแลทั้งด้านการตลาด การบริหาร โดยบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดโดยทั่วไป

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ประเมินโดย Modern เท่ากับ 311.10 ล้านบาท**

2. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 โดย AREA</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

2.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 98.3 ตารางวา หรือ 1,298.3 ตารางวา

2.2. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

ทรัพย์สนที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 348 และ 349 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 ถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น

2.3. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 15,606.96 ตารางเมตร อายุประมาณ 10 ปี และ 12 ปี สภาพอาคารดี ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 771/2554 และ 612/2556 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.4. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

- ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 771/2554 และ 612/2556 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 6/2556 และ 4/2558 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.5. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

2.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใชงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและสวนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สนได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมี ขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

- การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน
- จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

2.7. รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลในเมือง	อำเภอเมืองขอนแก่น	จังหวัดขอนแก่น

โฉนดที่ดิน	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
14641	147	41	5541 I 6618-12	111	49065	3	0	98.3
รวม						3	0	98.3

2.8. สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.9. ภาระผูกพัน

จากการตรวจสอบการจดทะเบียนที่สานักงานที่ดิน พบว่า ได้จำนองรวมห้าโฉนด กับธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568

2.10. ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น 3 ไร่ 98.3 ตารางวา หรือ 1,298.3 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศใต้ กว้างประมาณ 74.00 เมตร ความลึกประมาณ 77.50 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่า ถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ทิศเหนือ: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะทาง 74.50 เมตร
- ทิศตะวันออก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะทาง 77.50 เมตร
- ทิศใต้: อาณาเขตติดต่อกับถนนมะลิวัลย์ (ทล.12) ระยะทาง 74.00 เมตร
- ทิศตะวันตก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะทาง 73.00 เมตร

2.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ร้อยละการก่อสร้าง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
1	348	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีดาดฟ้า (อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2)	8,931.40	100.00	14641
2	349	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน (อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3)	6,675.56	100.00	14641
		รวม	15,606.96		

2.12. สมมติฐานอัตราค่าเช่า

AREA ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 415.00 และ 360.00 บาทต่อเดือน สำหรับอาคาร 2 และอาคาร 3 ตามลำดับ และกำหนดให้มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปี สำหรับทั้งอาคาร 2 และอาคาร 3 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

2.13. สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2	56.0%	56.0%	56.0%	56.0%	56.0%
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%

2.14. สมมติฐานรายได้อื่น ๆ

กำหนดรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 42.00 และ 55.00 ของรายได้ค่าเช่า สำหรับอาคาร 2 และ 3 ตามลำดับ

2.15. สมมติฐานค่าใช้จ่ายอาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2)

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	ร้อยละ 3.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่ารักษาความปลอดภัย	ร้อยละ 2.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 6.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	ร้อยละ 70.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 4.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน	ในปีที่ 1 คิดประมาณ 299,725.15 บาท
ค่าประกันภัย	120,160.00 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี

สมมติฐานค่าใช้จ่ายอาคารสำนักงาน 6 ชั้น (ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3)

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่ารักษาความปลอดภัย	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 6.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	ร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 5.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน	ในปีที่ 1 คิดประมาณ 235,498.33 บาท
ค่าประกันภัย	120,160.00 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี

2.16. **สมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

AREA ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 พิจารณาจาก Capitalization Rate บวกด้วย Growth Rate โดย Capitalization Rate ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในพื้นที่นอก CBD ของกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณร้อยละ 5.00 – 6.00 โดยทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด พิจารณาที่ร้อยละ 6.00 และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าและบวกเพิ่มความเสี่ยง ดังนั้น พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 9.00 และอัตราเติบโตของรายได้เท่ากับประมาณ 2.50 ได้ Discount rate เท่ากับร้อยละ 11.50

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุนประเมินโดย AREA เท่ากับ 319.50 ล้านบาท**

3. **<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 จัดทำโดย Modern และ AREA</u>**

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2-3 ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย Modern และ AREA

รายละเอียดสินทรัพย์	**ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน**	
	ราคาประเมินโดย Modern	**ราคาประเมินโดย AREA**
o ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และ 3 และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง	311.10 ล้านบาท	319.50 ล้านบาท

<u>เอกสารแนบ 8</u>

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก

ในการเข้าลงทุนในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก นั้น บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Modern”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ
2. บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

Modern และ AREA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <u>ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้</u> ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมิน ราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Modern และ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก โดย Modern</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ Modern มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา

1.2. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

เลขที่ 888 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

1.4. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น อายุประมาณ 11 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ พล. 52006/1720) เนื้อที่ใช้สอยอาคารประมาณ 9,906.00 ตารางเมตร สภาพอาคารดี ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

1.5. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 350/2556 ให้ทำการก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,906 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4516-4519, 3029, 3495, 5337, 6063-6065 (แปลงโฉนดเลขที่ 3029 มีการแบ่งแยกเป็นแปลงทรัพย์สิน เลขที่ 185907)
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.6) เลขที่ พล.52006/1720 ออกให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคาร ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคาร เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ดี ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

1.7. **<u>รายการเอกสารสิทธิที่ดิน</u>**

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลในเมือง	อำเภอเมืองพิษณุโลก	จังหวัดพิษณุโลก

โฉนดที่ดิน	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
185907	5042 I 3658 - 7	742	21026	2	1	29.6	929.6

1.8. **สิทธิตามกฎหมาย**

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.9. **ภาระผูกพัน**

- จำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกัน และโอนสิทธิการรับจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ (โอนกิจการทั้งหมด) ให้กับธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2568
- มีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 4 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี

1.10. **ลักษณะที่ดิน**

ที่ดิน 1 แปลง ติดถนนพิชัยสงคราม (ทล.1061) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา (929.6 ตารางวา) เป็นที่ตั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นสำนักงาน 6 ชั้น รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าติดถนนพิชัยสงคราม กว้างประมาณ 57.00 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบ มีการปรับปรุงถมดินแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน แสดงอาณาเขตติดต่อที่ดินดังนี้

- ทิศเหนือ : ติดต่อกับ Park Condo Dream ระยะ 82.00 เมตร
- ทิศใต้ : ติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะ 44.00 เมตร
- ทิศตะวันออก : ติดต่อกับถนนพิชัยสงคราม ระยะ 57.00 เมตร
- ทิศตะวันตก : ติดต่อกับกัลปพฤกษ์ซิตี้ พลัส ระยะ 54.00 เมตร

1.11. **รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่อาคาร ตามแบบแปลน (ตารางเมตร)	อาคารก่อสร้าง บนโฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น		185907
	1.1 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	9,906.00	
	1.2 พื้นที่ที่จอดรถยนต์และทางเดินรถฯ	1,100.00	
	รวม (เฉพาะพื้นที่อาคาร 1.1)	9,906.00	

1.12. **สมมติฐานอัตราค่าเช่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก**

Modern ประมาณการค่าเช่าตลาด กำหนดตารางเมตรละ 360.00 บาทต่อเดือน เนื่องจากลักษณะอาคารที่เป็นอาคารสำนักงานมาตรฐาน (รูปแบบและระบบอาคารเป็นสำนักงานที่ทันสมัย และมีการบริหารจัดการอาคารแบบมืออาชีพ) โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ร้อยละ 10 จนถึงปีสิ้นสุดระยะประมาณการ

1.13. **<u>สมมติฐานอัตราการเช่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก</u>**

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่า	77.9%	78.0%	78.0%	78.0%	78.0%

1.14. **<u>สมมติฐานรายได้อื่น ๆ</u>**

Modern ประมาณการค่าสาธารณูปโภค โดยกำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการและเปรียบเทียบตลาด โดยรายได้เฉลี่ยตารางเมตรละ 180.00 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ทุกปี

1.15. **<u>สมมติฐานค่าใช้จ่าย</u>**

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	1,500,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	594,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย	720,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้าฯ (ส่วนกลาง)	600,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	60,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าบริหาร ค่าการขาย ค่าดำเนินการ ภาษี (ไม่รวมเงินเดือน)	ร้อยละ 7.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา)	ร้อยละ 60.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

1.16. **<u>สมมติฐานอัตราคิดลด</u>** <u>(Discount Rate)</u>

Modern ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 โดยอ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน กรณีสิทธิการเช่า ประมาณร้อยละ 12-14 ซึ่งสูงกว่ากรณีกรณีกรรมสิทธิ์ (ประมาณร้อยละ 10-11) เนื่องจากกรณีสิทธิการเช่ามีความความเสี่ยงสูงกว่า โดยอาคารประเมินมีการดูแลทั้งด้านการตลาด การบริหาร โดยบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดโดยทั่วไป

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **<u>มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ประเมินโดย Modern เท่ากับ 218.10 ล้านบาท</u>**

2. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก โดย AREA</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

2.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ (พิษณุโลก) พร้อมที่ดินเนื้อที่ 2-1-29.6 ไร่ (หรือ 929.6 ตารางวา)

2.2. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

เลขที่ 888 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง เทศบาลนครพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

2.3. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่มีอยู่โดยรวม 11,803.0 ตารางเมตร อายุประมาณ 11 ปี สภาพอาคารดี ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 350/2556

2.4. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

- อาคารมีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 350/2556 อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,906 ตารางเมตร ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556
- ใบรับรองการก่อสร้างสร้าง (อ.6) ที่ พล.52006/1720 ให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน ลงวันที่ 31 มีนาคม 2558

2.5. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อสาธารณะ

2.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและสวนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน

- จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

2.7. รายการเอกสารสิทธิที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลในเมือง	อำเภอเมืองพิษณุโลก	จังหวัดพิษณุโลก

โฉนดที่ดิน	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
185907	1860	7	5042 I 3658 - 7	742	21026	2	1	29.6

2.8. สิทธิตามกฎหมาย

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.9. ภาระผูกพัน

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สานักงานที่ดิน คือ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์กับธนาคารทหารไทย - ธนชาต จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2564

2.10. ลักษณะที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา หรือ 929.6 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 58.00 เมตร ความลึกประมาณ 80.00 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่า ถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน 6 ชั้น

อาณาเขตติดต่อที่ดิน

- ทิศเหนือ: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น (ดรีม ปาร์ค คอนโด) ระยะ 80.00 เมตร
- ทิศใต้: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น (ที่มีการครอบครอง) ระยะ 42.00 เมตร
- ทิศตะวันออก: อาณาเขตติดต่อกับถนนพิชยสงคราม ระยะ 58.00 เมตร
- ทิศตะวันตก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น (กัลปพฤกษ์ ซิตี้ พลัส คอนโด) ระยะ 55.00 เมตร

2.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ร้อยละการก่อสร้าง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
1	888	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น มีดาดฟ้า	9,906.00	100.00	185907
-	-	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ - พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ คสล. - รั้ว คสล. สูง 2.00 เมตร - รั้ว คสล. สูง 1.50 เมตร	 1,100.00 710.00 87.00	100.00	185907

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ร้อยละการก่อสร้าง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
			11,803.00		

2.12. **<u>สมมติฐานอัตราค่าเช่า</u>**

AREA พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ ที่คาดการณ์ว่า ค่าเช่าน่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไป โดยค่าเช่าตลาดกำหนดตารางเมตรละ 360.00 บาทต่อเดือน จะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าประมาณร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี หรือเฉลี่ย ประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี แต่พิจารณาค่าที่เหมาะสม เท่ากับเฉลี่ยร้อยละ 2.50 ทุกๆ ปี

2.13. **<u>สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่</u>**

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่า	73.0%	73.0%	73.0%	73.0%	73.0%

2.14. **<u>สมมติฐานรายได้อื่น ๆ</u>**

กำหนดรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าเช่า

2.15. **<u>สมมติฐานค่าใช้จ่าย</u>**

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 1.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	ร้อยละ 1.80 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่ารักษาความปลอดภัย	ร้อยละ 2.10 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 6.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	ร้อยละ 68.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.80 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ในปีที่ 1 คิดประมาณ 296,123.00 บาท
ค่าประกันภัย	173,126.88 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี

2.16. **<u>สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)</u>**

AREA ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 สำหรับโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก พิจารณาจาก Capitalization Rate บวกด้วย Growth Rate โดย Capitalization Rate ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในพื้นที่นอก CBD ของกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณร้อยละ 5.00 – 6.00 โดยทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดพิจารณาที่ร้อยละ 6.00 และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าและบวกเพิ่มความเสี่ยง ดังนั้นพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 9.00 และอัตราเติบโตของรายได้เท่ากับประมาณ 2.50 ได้ Discount rate เท่ากับร้อยละ 11.50

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **<u>มูลค่าในการเช่าสินทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ประเมินโดย AREA เท่ากับ 216.70 ล้านบาท</u>**

3. **<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก จัดทำโดย Modern และ AREA</u>**

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย Modern และ AREA

รายละเอียดสินทรัพย์	**ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน**	
	ราคาประเมินโดย Modern	**ราคาประเมินโดย AREA**
○ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา	218.10 ล้านบาท	216.70 ล้านบาท

<u>เอกสารแนบ 9</u>

สรุปรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่

ในการเข้าลงทุนในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ นั้น บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ได้แก่

1. บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Modern”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ
2. บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ซึ่งได้ออกรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ

Modern และ AREA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <u>ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้</u> ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายจัดทำประมาณการเป็นระยะเวลาประมาณการเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมิน ราคาอิสระทั้งสองรายพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาด และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ

ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดย Modern และ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ โดย</u>** Modern

ผลการประเมินโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ Modern มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ อาคารสำนักงาน 6 ชั้น เนื้อที่ดิน 3 ไร่ 97.5 ตาราง

1.2. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

เลขที่ 599 ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

1.4. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และอื่นๆ รวม 3 อาคาร อายุประมาณ 10 ปี (อ้างอิงตามใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ 12/2559) เนื้อที่ใช้สอยรวมประมาณ 9,422.70 ตารางเมตร สภาพอาคารดี มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

1.5. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 524/2557 ให้ทำการก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พื้นที่ 9,366 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2557 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 29236 (มีการแบ่งแยกเป็นแปลงทรัพย์สินเลขที่ 283978)
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.6) เลขที่ ที่ 12/2559 ออกให้ ณ วันที่ 20 เมษายน 2559 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 208/2569 ให้ทำการก่อสร้าง
  (1) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นโรงอาหาร พื้นที่ 95 ตารางเมตร
  (2) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า พื้นที่ 20 ตารางเมตร
  (3) อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องน้ำรวม พื้นที่ 11 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2569 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 283978
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (อ.1) เลขที่ 260/2569 ให้ทำการก่อสร้าง เป็นอาคาร ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 หลัง เพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ 573 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 2 กรกฎาคม 2569 อนุญาตก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 29236

1.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- ทรัพย์สินมีการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น 1-3 ปีให้กับผู้เช่ารายย่อย ไม่อนุญาตให้ทำการตรวจสอบสัญญาเช่า มูลค่าที่ประเมินนี้อาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการให้เช่าระยะยาว หรือการให้เช่าที่มีลักษณะพิเศษ เช่น ผู้เช่ารายใหญ่ หรืออื่นๆ

ก่อนการทำนิติกรรมต้องทำการตรวจสอบและเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารสรุปข้อมูลการเช่า หากไม่เป็นไปตามนั้นควรทำการประเมินใหม่

- ข้อมูลทางการเงินสำคัญของอาคาร เช่น รายรับของอาคาร ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคาร เป็นต้น เป็นข้อมูลที่ผู้ประเมินได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- การสำรวจภายในอาคารทำได้เพียงบางส่วน เนื่องจากพื้นที่เช่ามีผู้เช่าใช้ประโยชน์ การประเมินนี้ผู้ประเมินใช้ข้อมูลจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับจาก ผู้ว่าจ้าง เช่น พื้นที่อาคาร, ขนาดพื้นที่เช่า, รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า และอื่นๆ

1.7. <u>รายการเอกสารสิทธิที่ดิน</u>

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลควนลัง	อำเภอหาดใหญ่	จังหวัดสงขลา

โฉนดที่ดิน	ระวางเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
283978	5022 I 5872 - 13	26	53515	2	2	34.5	1,034.5
29236	5022 I 5872-13	7	3859	3	2	89.1	1,489.1
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				6	1	23.6	2,523.6

1.8. <u>สิทธิตามกฎหมาย</u>

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.9. <u>ภาระผูกพัน</u>

- โฉนดที่ดินเลขที่ 283978 ปัจจุบันโอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) เพิ่มหลักทรัพย์ให้กับ ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564
- โฉนดที่ดินเลขที่ 29236 ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินและมีผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร 4 ราย สัญญาเช่าคราวละ 1-3 ปี

1.10. <u>ลักษณะที่ดิน</u>

ที่ดิน 2 แปลง ติดถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ (ทล.4135) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 97.5 ตารางวา (1,297.5 ตารางวา) รูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ด้านหน้าติดถนน กว้างประมาณ 34 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบปรับปรุงถมดินเสมอถนนผ่านหน้า แสดงอาณาเขตที่ดิน ดังนี้

- ทิศเหนือ : ติดต่อกับอาคารตึกชั้นเดียว ระยะ 131.00 เมตร
- ทิศใต้ : ติดต่อกับที่ดินทรัพย์สิน (ส่วนอื่น) ระยะ 130.8 เมตร
- ทิศตะวันออก : ติดต่อกับที่ดินทรัพย์สิน (ส่วนอื่น) ระยะ 29 เมตร
- ทิศตะวันตก : ติดต่อกับถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ระยะ 34.00 เมตร

1.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่อาคาร ตามแบบแปลน (ตารางเมตร)	อาคารก่อสร้าง บนโฉนดเลขที่
1	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น	9,366.00	283978
2	อาคารตึกชั้นเดียว (ขายอาหาร)	45.90	
3	อาคารตึกชั้นเดียว	10.80	
4	อื่นๆ		
	4.1 พื้นที่ที่จอดรถยนต์และทางเดินรถฯ	1,980.00	
	4.2 ส่วนโล่งหลังคาคลุม	574.50	29236 (บางส่วน)
	รวม (เฉพาะพื้นที่อาคารฯ 1-3)	9,422.70	

1.12. สมมติฐานอัตราค่าเช่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่

Modern ประมาณการค่าเช่าตลาด กำหนดตารางเมตรละ 340.00 บาทต่อเดือน เนื่องจากลักษณะอาคารที่เป็นอาคารสำนักงานมาตรฐาน (รูปแบบและระบบอาคารเป็นสำนักงานที่ทันสมัย และมีการบริหารจัดการอาคารแบบมืออาชีพ) โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ในปีที่ 4 และปรับเพิ่มในอนาคตทุก 3 ปี ร้อยละ 10 จนถึงปีสิ้นสุดระยะประมาณการ

1.13. สมมติฐานอัตราการเช่าอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่า	76.3%	76.6%	76.9%	77.0%	77.0%

1.14. สมมติฐานรายได้อื่น ๆ

Modern ประมาณการค่าสาธารณูปโภค โดยกำหนดจากข้อมูลทางการเงินโครงการและเปรียบเทียบตลาด โดยประเมินตารางเมตรละ 150.00 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ทุกปี

1.15. สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ	1,500,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	990,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย	540,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ, ค่าไฟฟ้าฯ (ส่วนกลาง)	600,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	60,000 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
ค่าบริหาร ค่าการขาย ค่าดำเนินการ ภาษี (ไม่รวมเงินเดือน)	ร้อยละ 7.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา)	ร้อยละ 40.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
เผื่อค่าปรับปรุงใหญ่อาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

1.16. **สมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

Modern ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 10.00 โดยอ้างอิงแนวปฏิบัติสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ประเภทอาคารสำนักงาน กรณีสิทธิการเช่า ประมาณร้อยละ 12-14 ซึ่งสูงกว่ากรณีกรณีกรรมสิทธิ์ (ประมาณร้อยละ 10-11) เนื่องจากกรณีสิทธิการเช่ามีความความเสี่ยงสูงกว่า โดยอาคารประเมินมีการดูแลทั้งด้านการตลาด การบริหาร โดยบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเสี่ยงน้อยกว่าตลาดโดยทั่วไป

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า** CPTREIT **จะเข้าลงทุน ประเมินโดย** Modern **เท่ากับ** 226.40 **ล้านบาท**

2. **<u>สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ โดย AREA</u>**

ผลการประเมินโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดของ AREA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

2.1. **<u>ประเภททรัพย์สิน</u>**

ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 2 แปลง

2.2. **<u>ที่ตั้งทรัพย์สิน</u>**

- เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 97.5 ตารางวา หรือ 1,297.5 ตารางวา
- อาคารเลขที่ 599 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ (ทล.4135) ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

2.3. **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และอาคารอื่นๆ จำนวนรวม 4 หลัง พื้นที่ใช้สอย 9,366.0 ตารางเมตร (เฉพาะอาคารสำนักงาน 6 ชั้น) และพื้นที่ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กรอบอาคาร อายุประมาณ 10 ปี สภาพอาคารปานกลาง ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 524/2557

2.4. **<u>ใบอนุญาตก่อสร้าง</u>**

- อาคารมีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 524/2557, 208/2569 และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 12/2557 ผู้ถือกรรมสทธิ์อาคาร คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.5. **<u>วัตถุประสงค์การประเมิน</u>**

เพื่อสาธารณะ

2.6. **<u>เงื่อนไขและข้อจำกัด</u>**

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและสวนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

- การตรวจสอบอาคาร ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น ส่วนของอาคารที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน

- จากการตรวจสอบที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พบว่าอาคารและสิ่งปลูกของทรัพย์สินไม่ได้ก่อสร้างรุกล้ำที่ดินแปลงบุคคลอื่น

2.7. <u>รายการเอกสารสิทธิที่ดิน</u>

ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน	ตำบลควนลัง	อำเภอหาดใหญ่	จังหวัดสงขลา

โฉนดที่ดิน	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
283978	2840	78	5022 I 5872 - 13	26	53515	2	2	34.5
29236	293	36	5022 I 5872-13	7	3859	3	2	89.1

2.8. <u>สิทธิตามกฎหมาย</u>

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2.9. <u>ภาระผูกพัน</u>

- ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ โอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) เพิ่มหลักทรัพย์ กับธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2564

2.10. <u>ลักษณะที่ดิน</u>

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น 2 ไร่ 2 งาน 34.5 ตารางวา หรือ 1,034.5 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยมด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลักทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 35.00 เมตร ความลึกประมาณ 96.00 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ราบที่ดินได้ปรับปรุงถมดินแล้ว โดยมีระดับพื้นผิวดินสูงกว่า ถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.50 เมตร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน 6 ชั้น

- ทิศเหนือ: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะ 96.00 เมตร
- ทิศตะวันออก: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะ 38.00 เมตร
- ทิศใต้: อาณาเขตติดต่อกับที่ดินบุคคลอื่น ระยะ 95.00 เมตร
- ทิศตะวันตก: อาณาเขตติดต่อกับ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ระยะ 35.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- ปัญหาอื่นๆ : ไม่มี

2.11. รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ร้อยละการก่อสร้าง	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่
1	599	อาคารสำนักงาน 6 ชั้น	9,366.00	100.00	283978
2	-	อาคารร้านค้าชั้นเดียว	45.90	100.00	283978
3		อาคารตึกชั้นเดียว	10.80	100.00	283978
4	-	ที่จอดรถมอเตอร์ไซ (ส่วนโล่งหลังคาคลุม)	574.00	100.00	29236
5	-	ถนนคอนกรีต	1,980.00	100.00	283978
		รวม (ลำดับ 1-3)	9,422.70		

2.12. สมมติฐานอัตราค่าเช่า

AREA พิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรม และสภาพเศรษฐกิจ กำหนดตารางเมตรละ 340.00 บาทต่อเดือน คาดการณ์ว่า ค่าเช่าน่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ซึ่งโดยทั่วไป จะมีการปรับเพิ่มค่าเช่าประมาณร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี หรือเฉลี่ย ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี แต่พิจารณาค่าที่เหมาะสม เท่ากับ เฉลี่ยร้อยละ 2.50 ทุกๆ ปี

2.13. สมมติฐานอัตราเช่าพื้นที่

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-end
- ส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน	76.00%	76.00%	76.00%	70.00%	70.00%

2.14. สมมติฐานรายได้อื่น ๆ

กำหนดรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประมาณร้อยละ 45.00 ของรายได้ค่าเช่า

2.15. สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย จากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าการตลาด, โฆษณา, ประชาสัมพันธ์	ร้อยละ 1.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความสะอาด	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่ารักษาความปลอดภัย	ร้อยละ 1.50 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 4.80 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์)	ร้อยละ 50.00 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน	ในปีที่ 1 คิดประมาณ 335,185.00 บาท
ค่าประกันภัย	201,315.47 บาท และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี

2.16. สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

AREA ใช้อัตราคิดลดที่อัตราร้อยละ 11.50 สำหรับโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ พิจารณาจาก Capitalization Rate บวกด้วย Growth Rate โดย Capitalization Rate ของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยในพื้นที่นอก CBD ของกรุงเทพมหานครอยู่ประมาณร้อยละ 5.00 – 6.00 โดยทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดพิจารณาที่ร้อย

ละ 6.00 และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 สำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าและบวกเพิ่มความเสี่ยง ดังนั้นพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ร้อยละ 9.00 และอัตราเติบโตของรายได้เท่ากับประมาณ 2.50 ได้ Discount rate เท่ากับร้อยละ 11.50

โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่คาดว่า** CPTREIT **จะเข้าลงทุนประเมินโดย** AREA **เท่ากับ** 228.84 **ล้านบาท**

3. **<u>สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ จัดทำโดย Modern และ AREA</u>**

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย Modern และ AREA

รายละเอียดสินทรัพย์	**ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่คาดว่า CPTREIT จะเข้าลงทุน**	
	ราคาประเมินโดย Modern	**ราคาประเมินโดย AREA**
○ สิทธิในการเช่าในอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ เป็นอาคารสำนักงาน 6 ชั้น	226.40 ล้านบาท	228.84 ล้านบาท