

วันที่ 10 เมษายน 2569

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) หรือดาวน์โหลดที่ [www.cptreit.com](http://www.cptreit.com)
  2. รายงานประจำปี 2568 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code) หรือดาวน์โหลดที่ [www.cptreit.com](http://www.cptreit.com)
  3. แบบฟอร์มคำถาม

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปี และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ จากเดิมที่ต้องเปิดเผยในที่ประชุมสามัญประจำปีนั้น

บริษัทซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ("กองทรัสต์") ขอแจ้งเรื่องต่างๆ เพื่อรายงานข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

## เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำทสรูปเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) หรือ สามารถดูได้จาก website : [cptreit.com](http://cptreit.com) โดยสามารถสรุสาระสำคัญได้ดังนี้

## 1.1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2568

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 เพื่อรองการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ในอัตราและเปลี่ยน (Swap Ratio) 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระ ของ CPTGF เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ที่ผ่านมา

บมจ. ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา หรือตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568 ได้บริหารบริหารจัดการทรัพย์สินตามแนวทางและงบประมาณประจำปีที่ได้จัดทำร่วมกันกับกองทรัสต์ (CPTREIT) โดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารและส่วนควบของอาคาร เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดีเหมาะสมและต่อการใช้งานปลอดภัยและเป็นไปตามหลักวิศวกรรมรวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อสนองความต้องการของผู้เช่าใช้อาคารทั้งในส่วนในพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

## 1.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ด้วยทำเลทั้ง 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคารซี.พี.ทาวเวอร์สีลม อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ฟอร์จูนทาวน์ (ศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์) และอาคารซี.พี.ทาวเวอร์พญาไท จะเน้นเรื่องการบริหารภาพลักษณ์ ของทั้ง 3 อาคาร พัฒนาด้านการบริการให้เข้มแข็งมากขึ้น เพื่อเป็นการรักษากลุ่มผู้เช่าในระยะยาว และยังสร้างโอกาสในการคัดหากลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพเพิ่มมากขึ้น โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกลยุทธ์เชิงรุกมากขึ้นในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้ไม่เพียงแต่ในส่วนของผู้เช่า แต่จากการปรับปรุงภาพลักษณ์และงานบริการ เพื่อให้ผู้ที่มาใช้บริการได้รับความสะดวกสบาย ทั้งในส่วนของที่จอดรถ, ห้องน้ำ และ ความปลอดภัย

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตตั้งที่กล่าวมาข้างต้นมีความเหมาะสมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตดังกล่าว

## เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และ รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในรอบปี 2568 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2568 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
รายได้รวม	1,273,527,323
ค่าใช้จ่ายรวม	501,137,460
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84,690,868
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(419,118,693)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	353,271,170

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2568 และรายงานทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่านรหัสคิวอาร์ (QR Code) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ดังนี้

หน่วย : บาท

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568
รวมสินทรัพย์	9,566,851,432
รวมหนี้สิน	461,435,061
สินทรัพย์สุทธิ	9,105,416,371
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.4161
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	967,000,000

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน และงบการเงินประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว จึงเห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 และงบการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง

ซึ่งกองทรัสต์ CPTREIT ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2568 ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	รูปแบบการจ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาทต่อหน่วย)	กำหนดการจ่าย
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568	ประโยชน์ตอบแทน	0.0662	17 มิถุนายน 2568
	เงินคืนทุน	0.1294	
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568	ประโยชน์ตอบแทน	0.0861	17 กันยายน 2568
	เงินคืนทุน	0.1131	
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568	ประโยชน์ตอบแทน	0.0853	9 ธันวาคม 2568
	เงินคืนทุน	0.1096	
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2568	ประโยชน์ตอบแทน	0.1022	13 มีนาคม 2569
	เงินคืนทุน	0.0796	

สำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2568 กองทรัสต์ได้มีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.3398 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 328,586,600 บาท คิดเป็นร้อยละ 93.01 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ เงินคืนทุนของรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

### **เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 เพื่อทำหน้าที่ในการตรวจสอบและให้ความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีมาตรฐานการทำงานที่ดี และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดีตลอดมา ซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตให้สอบบัญชี ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ความสามารถและไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชี ดังนี้

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1.นางสาวสาวิตรี องค์กริสิริมงคล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10449 และ/หรือ |
| 2.นางมัญชฎา สิงห์สุขสวัสดิ์     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6112 และ/หรือ  |
| 3.นางสาวสลิลรัตน์ หาสะรัตนะ     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11125 และ/หรือ |
| 4.นางสาวณัชชา อุวัฒน์สมบัติ     | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 11416          |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เพื่อทำหน้าที่แทนได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 จำนวน 1,200,000 บาท โดยค่าสอบบัญชีดังกล่าวยังไม่รวมค่าบริการอื่นๆ (Out of pocket expenses)

ทั้งนี้ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีในปี 2569 เปรียบเทียบกับปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ/ปี	ปี 2568	ปี 2569
ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	1,200,000 บาท	1,200,000 บาท

ทั้งนี้ค่าตอบแทนในปี 2569 จำนวน 1,200,000 บาท คงเดิมจากปี 2568 ที่อยู่ที่ 1,200,000 บาท

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนจำนวน 1,200,000 บาท (ไม่รวมค่าบริการอื่นๆ) และเห็นสมควรให้รายงานให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมหรือมีข้อสงสัยอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องที่รายงานไปข้างต้น ท่านสามารถส่งคำถามผ่านทางช่องทางดังต่อไปนี้ ระหว่างวันที่ 16 เมษายน 2569 - 30 เมษายน 2569

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : ir@cplrg.co.th  
ไปรษณีย์ลงทะเบียน : กรอกรายละเอียดในแบบฟอร์ม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)  
ส่งถึง ผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด  
ที่อยู่ 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม. 10400  
หมายเลขโทรศัพท์ : 027663914

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.cptreit.com](http://www.cptreit.com) ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์)

ผู้อำนวยการบริหาร

การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญในรูปแบบ QR code



รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR code



งบการเงินประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR code



### แบบฟอร์มคำถาม

รายงานผลการดำเนินงานทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)  
ประจำปี 2568

วันที่ .....

เรียน บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

ข้าพเจ้า.....เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการ  
ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ถือหน่วยทรัสต์จำนวน.....หน่วย  
มีคำถามสืบเนื่องจากรายงานเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์  
(CPTREIT) ประจำปี 2568 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1           การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต  
คำถาม .....

เรื่องที่ 2           ฐานะการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 และผลการ  
ดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

คำถาม .....

เรื่องที่ 3           การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

คำถาม .....

