<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 1</u>
สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1. **วันที่ทำรายการ**

ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ได้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว

1.1 ทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ

1.3 หลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระยะเวลาการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนระยะเวลาการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572

2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์**

(ก) กองทรัสต์ ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์

(ข) ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะที่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้เช่าสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต่างก็เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เช่นเดียวกัน

4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ**

กองทรัสต์ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สิน ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

5. **รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า**

5.1 อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ (ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร และ (ข) งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

5.2 สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

6. มูลค่ารวมของรายการ

เนื่องจากค่าเช่า ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และ (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นไปตามผลประกอบการของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ทั้งนี้ ขนาดของรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท)

7. เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

ค่าเช่าถูกกำหนดโดยการอ้างอิงจากความสามารถและประมาณการในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน

8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการทำรายการ

กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและมั่นคง (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการจากการปล่อยเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่เพิ่มขึ้นในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินประเภทโรงแรม

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการนี้ไม่จำเป็นต้องใช้เงินทุน

10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์

ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า	1. อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ 1.1 อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ

	15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร 1.2 งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) 2. สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572
เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วยค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้ ค่าเช่าแปรผัน สำหรับอสังหาริมทรัพย์ = ร้อยละ 36 x (ก – ข – ค – ง) ค่าเช่าแปรผัน สำหรับงานระบบ = ร้อยละ 54 x (ก – ข – ค – ง) โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสะสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กันไว้ในอดีตของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติม เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ซึ่งรวมค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์แล้ว

หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรข้างต้นมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่กองทรัสต์ มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส

	กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ดี ในไตรมาสสุดท้าย กองทรัสต์ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ดี หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับไว้เกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

11. **ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือการเข้าทำรายการ**

ไม่มี

12. **การขออนุมัติทำรายการ**

การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

13. **แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ**

(ก) **นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ**

กองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับศูนย์การค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ซึ่งการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยาในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ที่สร้างรายได้ค่าเช่าที่เติบโตต่อเนื่องอย่างมั่นคงให้กับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ในทำเลพัทยากลางที่มีศักยภาพและเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในการทำแผนการตลาดจึงเน้นกลยุทธ์ Cross-Promotion และจัดงาน Big Events ร่วมกันกับเมืองพัทยา เพื่อดึงดูดผู้เข้าใช้บริการ โดยงาน Mega Events ที่จัดขึ้นที่เมืองพัทยา เช่น งาน Pattaya Pride งาน Countdown งานเทศกาลดนตรี Tomorrowland Thailand งานมาราธอน และงานเทศกาลพลุนานาชาติ เป็นต้น ซึ่งส่งผลเชิงบวกโดยตรงต่อโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในการเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ให้สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเทศกาล ช่วยหนุนให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักของโรงแรมขึ้นมาอยู่ระดับสูงกว่าร้อยละ 90

กลุ่มลูกค้าของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะเป็นลูกค้าระดับพรีเมี่ยมจากทั่วโลก และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนรายใหญ่ที่เข้ามาลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และลงทุนในเมกะโปรเจกต์ด้านเทคโนโลยี เช่น Data Center ที่มีการเติบโตสูง โดยเน้นเจาะลูกค้าตลาดสากลด้วย Brand Campaign และ Loyalty Program คือ Hilton Honors Worldwide เพื่อดึงดูดนักเดินทางต่างชาติที่เป็นสมาชิกอยู่แล้วให้เลือกพัทยาเป็นจุดหมายปลายทาง

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจดังกล่าวข้างต้น ส่งเสริมให้ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ลดความผันผวนด้านฤดูกาล และเพิ่มรายได้ค่าห้องพักและอาหารให้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย

(ข) สภาวะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ

จากรายงาน Pattaya Hotel Market : การเติบโตในกลุ่มตลาดระดับบน - ข้อมูลของตลาดในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 โดย Collier Thailand รายงานว่า ตลาดโรงแรมพัทยาปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อุปสงค์ได้รับแรงหนุนจากนักท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ รัสเซีย อินเดีย จีน และยุโรป โดยโรงแรมระดับ Luxury มีอัตราการเข้าพักสูงที่สุด แม้อุปทานใหม่ทยอยเข้าสู่ตลาด และกิจกรรมการลงทุนยังคงกระจุกตัวในพัทยาเหนือและบางทำเลของพัทยากลาง

แนวโน้มตลาดกำลังเปลี่ยนผ่านสู่ “Value over Volume” โดยอุปสงค์กระจุกตัวในกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนที่มีกำลังซื้อสูง บริเวณจอมเทียนและนาจอมเทียนเติบโตจากอุปทานโรงแรมและรีสอร์ตใหม่และอุปสงค์ที่ขับเคลื่อนด้วยไลฟ์สไตล์ อุปทานใหม่ในบริเวณพัทยาใต้และจอมเทียนเพิ่มการแข่งขันในกลุ่มระดับกลาง (Midscale) และระดับสูง (Upscale) ขณะที่กลุ่ม Luxury มี pricing power สูงกว่า ในขณะที่ระดับกลางเผชิญแรงกดดันด้านราคา

พัทยากลางเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดและหลากหลายที่สุด ครอบคลุมตั้งแต่ Midscale ถึง Luxury โดยได้แรงหนุนจากนักท่องเที่ยวอินเดีย จีน และกลุ่ม FIT (Free Independent Travelers) แม้อัตราการเข้าพักอยู่ในระดับสูงและสม่ำเสมอ แต่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ยังถูกกดดันจากการแข่งขันด้านราคา เนื่องจากเป็นโซนที่มีอุปทานหนาแน่นที่สุดในตลาด โดย Midscale และ Upscale ทำผลงานได้ดีโดยเฉพาะทำเลใกล้ศูนย์การค้าและแหล่งท่องเที่ยวหลัก ในขณะที่โรงแรมเก่าถูกกดดันจากอุปทานใหม่และการปรับปรุงของคู่แข่ง

สำหรับช่วงครึ่งหลังของปี 2569 การเติบโตของตลาดคาดว่าจะยังคงกระจุกตัวในกลุ่มโรงแรมระดับ Upscale ขึ้นไป โดยเฉพาะโรงแรมเปิดใหม่ โรงแรมที่ได้รับการปรับปรุง หรือปรับตำแหน่งทางการตลาด (Repositioning) รวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ระดับสากล

กลุ่มโรงแรมระดับ Luxury คาดว่าจะเติบโตโดดเด่นที่สุด จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวระดับบนและความสามารถในการปรับอัตราค่าห้องพัก (Pricing Power) โดยอุปสงค์ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) การท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนระดับ Luxury การท่องเที่ยวทางเรือยอร์ช ตลอดจนตลาดนักท่องเที่ยวจาก

ยุโรปและตะวันออกกลาง

(ค) ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน ได้แก่

- ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นการเดินทางของนักท่องเที่ยว และกำลังซื้อของผู้บริโภค
- ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจชะลอตัว ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้และผลการดำเนินงานของสินทรัพย์
- อุปทาน (Supply) ที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะแข่งขันโดยตรง (direct competition) อย่างในกลุ่ม Upscale และ Luxury ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในทางลบต่ออัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพัก

อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสินทรัพย์ที่มีเสถียรภาพสูง โดยกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ในโครงการนี้ จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 (คงเหลือระยะเวลาสิทธิการเช่าอีกประมาณ 11 ปี) ทำให้กองทรัสต์ยังคงสามารถเก็บเกี่ยวผลตอบแทนและสร้างกระแสเงินสดกลับคืนสู่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและมั่นคง

(ง) แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยาต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง

14. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจาก

1) ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมี Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมต่อไปตามเดิมตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

2) ความต่อเนื่องในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ลดโอกาสที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในช่วงที่ไม่มีผู้เช่าช่วง และความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและความไม่ต่อเนื่องของรายได้

3) นโยบายการบริหารโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และมีความคล่องตัวในการดำเนินงานจากประสบการณ์ทำงานร่วมกันของโรงแรมและศูนย์การค้า โดยเซ็นทรัล พัฒนา และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมกับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ด้วยโครงสร้างค่าเช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สิน ที่อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนที่แน่นอนและค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโครงสร้างค่าเช่าที่ป้องกัน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม

อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงสำหรับระยะเวลา 3 ปี โดยเมื่อสัญญาเช่าช่วงครั้งนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่

ในการนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้ว และเห็นว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

15. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี

16. **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่เห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ควรอนุมัติการทำรายการ**

ไม่มี โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม