รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

Opinion of the Independent Financial Advisor

on Entering the Sublease Agreement for Hilton Pattaya Hotel Project with the Connected Person

ของ
Of

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

CPN Retail Growth Leasehold REIT

เสนอต่อ
Proposed to

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

Unitholders of CPN Retail Growth Leasehold REIT

จัดทำโดย

Prepared by

บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด

Advisory Plus Company Limited

20 ตุลาคม 2569

October 20, 2026

This English report of the Independent Financial Advisor's Opinions has been prepared solely for the convenience of foreign unitholders of CPN Retail Growth Leasehold REIT and should not be relied upon as the definitive and official document. The Thai language version of the Independent Financial Advisor's Opinion is the definitive and official document and shall prevail in all aspects in the event of any inconsistency with this English Translation.

สารบัญ

หน้า

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) **8**

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ **17**

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ 17

1.2 วันที่ทำรายการ 20

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์ 21

1.4 ประเภทและขนาดของรายการ 22

1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 23

1.6 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า 23

1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ 30

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทรัสต์ **40**

3. ความสมเหตุสมผลของรายการ **40**

3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 40

3.2 ข้อดี / ประโยชน์ และข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ 42

3.3 เปรียบเทียบข้อดี / ประโยชน์ และข้อด้อย / ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลภายนอก 48

4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ **50**

4.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ 50

4.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ 62

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ **65**

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

คำย่อ

CPNREIT หรือ กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPN Retail Growth Leasehold REIT)
CPNRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ผู้ที่ถือหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ หรือ CPNREIT
CPN	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล หรือ ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ซีพีเอ็น พัทยา	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด
คุชแมน หรือ ที่ปรึกษาในการประมูล	บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
การให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา
สัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน	สัญญาให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ฉบับปัจจุบันที่ได้รับการต่ออายุมาจากสัญญาฉบับแรก โดยยังมีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569
สัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่	สัญญาให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ฉบับใหม่ ที่จะมีกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นของสัญญาและเริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2570
IFA หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศที่ สร. 26/2555	ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)

Advisory Plus Co.,Ltd.

10th Floor. Thanapoom Tower,
1550 New Petchburi Rd.,
Makasan, Ratthewi, Bangkok 10400
Tel. 0-2652-7858-65 Fax. 0-2652-7867
E-mail : aplus@a-plus.co.th

อพ. 021/2569

วันที่ 20 ตุลาคม 2569

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**CPNRM**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**CPNREIT**” หรือ “**กองทรัสต์**”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา (“**การให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา**”) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“**ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล**” หรือ “**ผู้เช่าช่วง**”) และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการเข้าทำรายการสรุปได้ดังนี้

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบจากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“**ซีพีเอ็น พัทยา**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และได้ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวจากซีพีเอ็น พัทยา ด้วย ซึ่งกองทรัสต์ได้จัดหาประโยชน์ในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ด้วยวิธีการให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินดังกล่าวในลักษณะการให้เช่าเหมา โดยได้ทำสัญญาการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งกองทรัสต์ได้รับประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) จากผู้เช่าช่วงดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง โดยสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับแรกมีผลบังคับใช้จนถึงสิ้นปี 2560 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว คู่สัญญาได้ใช้สิทธิในการต่ออายุไปอีก 3 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาที่ต่ออายุจากสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกเป็นครั้งที่ 3 ซึ่งเป็นครั้งสุดท้าย มีระยะเวลาของสัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

จากการที่สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 นั้น ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อจากสัญญาดังกล่าว โดยวิธีการประมูลเป็นการทั่วไป เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจยื่นข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และได้แต่งตั้งบริษัท

คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“**คุชแมน**”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ โดยเมื่อวันที่ 16 มกราคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศแจ้งการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์**”) กำหนดวันลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นตัวแทนผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในระหว่างวันที่ 21 - 30 มกราคม 2569 และกำหนดวันยื่นซองประมูลในระหว่างวันที่ 2 - 20 กุมภาพันธ์ 2569 เพื่อให้ผู้ลงทะเบียนยื่นข้อเสนอเพื่อเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของโครงการ อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นผู้ซื้อซองประมูลเพียงรายเดียว และเมื่อถึงกำหนดวันยื่นซอง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีหนังสือแจ้งความประสงค์ขอขยายระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไขและรายละเอียดของข้อเสนอเพิ่มเติม เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขยายเวลาการประมูลออกไปเพื่อเปิดให้ผู้ที่สนใจและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยื่นประมูลเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง ซึ่งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศแจ้งการขยายระยะเวลาการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจรายอื่น ๆ สามารถยื่นข้อเสนอได้อย่างเท่าเทียมกัน โดยกำหนดวันลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในระหว่างวันที่ 24 กุมภาพันธ์ - 10 มีนาคม 2569 และกำหนดวันยื่นซองประมูลในระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569 กำหนดปิดรับซองประมูลในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เวลา 16.00 น. และในวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดซองประมูลร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ (“**ทรัสตี**”) และ คุชแมน ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วง ที่สำนักงานของทรัสตี ปรากฏว่ามีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขที่ได้รับจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) มีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยโครงสร้างค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สิน และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“**CPN**”) มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง CPN และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว

อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 3 ปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้วเห็นว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจาก

ฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้อย่างต่อเนื่อง ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569 โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
ลักษณะความสัมพันธ์	กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต่างก็เป็นบริษัทย่อยของ CPN
รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า	1. อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ 1.1 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 รวมเป็นพื้นที่ ที่เช่าช่วงประมาณ 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) ตลอดระยะเวลาการเช่า

ช่วง/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 รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (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
หมายเหตุ	ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบ และการซื้อสังหาริมทรัพย์ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งคือ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด โดยการเช่ามีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนให้เช่าสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยมีกำหนดระยะเวลาของสัญญาคราวละไม่เกิน 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยกองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจาก

	อสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และได้รับค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำหรับการบริหารโรงแรมได้มีการแต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นเครือข่ายบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

การให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รายเดียวกัน คือ CPN จึงถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยขนาดรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าของค่าเช่ารวม ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า เป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท และมูลค่าของค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท[1] ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะชำระให้แก่ CPNREIT ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ โดยพิจารณาระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 จะมีมูลค่าทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท และมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“**ประกาศที่ สร. 26/2555**”) ได้แก่ ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ CPNRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้เช่าช่วง เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในการทำหน้าที่ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เกี่ยวกับความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ ในการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาลงมติอนุมัติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว

ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจาก CPNRM รวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป เช่น มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สารสนเทศที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ ข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) รายงานของผู้สอบบัญชี งบการเงิน ประมาณการทางการเงินและสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ข้อมูลการวิเคราะห์และคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม รวมทั้งข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ CPNRM เพื่อเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์และให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

[1] ค่าเช่าแปรผันอ้างอิงจากการคาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ได้รับจาก CPNRM รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ CPNRM ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่เป็นจริง ถูกต้อง และครบถ้วน และไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอย่างมีนัยสำคัญภายหลังจากที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับแล้ว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว รวมทั้งสัญญาทางธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ทำกับคู่สัญญายังมีความถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผูกพันตามสัญญา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก ตลอดจนไม่มีเหตุการณ์ใดที่จะเกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิดขึ้น หรือมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น ที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน ของโรงแรมฮิลตัน พัทยาหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วง นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์และการทำรายการของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ซึ่งปรึกษาทางการเงินอิสระไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาข้อมูลความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบระมัดระวัง เพื่อการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสรุปได้ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อจากสัญญาดังกล่าว ซึ่งปรากฏว่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่แล้วในปัจจุบัน เป็นผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการในครั้งนี้เพียงรายเดียว

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ และมีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าช่วงตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยโครงสร้าง ค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สิน และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“**CPN**”) มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง CPN และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 3 ปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้วเห็นว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้อย่างต่อเนื่อง ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

โดยกองทรัสต์จะให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งประกอบด้วย การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง มีกำหนดระยะเวลาในการให้เช่าช่วง/เช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572 โดยค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เสนอจะชำระแก่กองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

1. **ค่าเช่าคงที่** (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) เป็นเงินจำนวน 294.00 ล้านบาทต่อปี ชำระเป็นรายไตรมาส โดยไม่มีการปรับขึ้นค่าเช่าคงที่นี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี การกำหนดค่าเช่าคงที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ในปี 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันที่ร้อยละ 2.00

2. **ค่าเช่าแปรผัน** (ถ้ามี) เป็นค่าเช่าที่แปรผันไปตามผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิ หลังหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และยานพาหนะต่าง ๆ (FF&E Reserve Deduction) และค่าเช่าคงที่ (ในที่นี้จะเรียกว่า "รายได้สุทธิ หลังหักค่าเช่าคงที่") ในรอบไตรมาสสะสม โดยชำระเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันสิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเท่ากับศูนย์ และหากมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ค่าเช่า การชำระค่าเช่า และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ แสดงอยู่ในข้อ 1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง การบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงในปัจจุบัน ได้มีการทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมกับ Hilton Worldwide Manage Limited ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยสัญญาจ้างบริหารฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาที่ต่ออายุจากสัญญาฉบับเดิมออกไปอีก 12 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2580

การให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ CPN จึงถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยขนาดรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าของค่าเช่ารวม (ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ในระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท และมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ

<u>วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ</u>

ตามที่กองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยมีการทำสัญญาระหว่างกันมาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคู่สัญญาได้ใช้สิทธิในต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขของสัญญาครบ 3 ครั้ง ซึ่งการต่ออายุสัญญาครั้งสุดท้ายของสัญญาเช่าช่วงโครงการฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ดังนั้น เพื่อให้การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่กองทรัสต์เช่ามาจากซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งมีระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 เป็นไปอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้เอง แต่สามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เท่านั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทั่วไป เพื่อให้ผู้สนใจเช่าช่วงทุกรายยื่นข้อเสนอการเช่าช่วง เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม จากการจัดประมูลดังกล่าวมีผู้ยื่นซองประมูลรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการอยู่แล้วในปัจจุบัน โดยได้เสนอเงื่อนไขการเช่าช่วงทรัพย์สินต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเหมาะสม โครงสร้างค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เสนอจะชำระให้แก่กองทรัสต์อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในเมืองพัทยามีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากอุปทานของโรงแรมระดับบนที่จะทยอยเพิ่มขึ้นมากในอีก 3 ปี ข้างหน้า ซึ่งต้องติดตามและประเมินสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด ประกอบกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักสูง ซึ่งอาจจะต้องพิจารณาการปรับปรุง (Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและรักษาความสามารถในการสร้างการเติบโตของรายได้ในอนาคต โดยยังไม่สามารถประเมินงบประมาณการปรับปรุงได้ในขณะนี้ ผู้เช่าช่วงจึงได้เสนอเงื่อนไขการเช่าช่วงโครงการเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันที่ร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าว สำหรับเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันที่ทำกับกองทรัสต์

<u>ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ</u>

1. *สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ มีเงื่อนไขโครงสร้างค่าตอบแทนที่เหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์ / กองทุนอื่นที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรม*

อัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราตลาดที่อ้างอิงจากค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF) อื่น ได้รับจากโครงการที่ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ที่มีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันกับโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 กอง รวม 24 โครงการ (“กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง”) และเทียบเคียงได้กับโรงแรมที่เป็นคู่แข่งโดยตรงที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ซึ่งพิจารณาจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 2 กองทรัสต์ รวม 4 โครงการ (“กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา”) โดยสรุปได้ดังนี้

	รายละเอียด	ข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง	กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา
1.	ค่าเช่าคงที่			
1.1	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568	ร้อยละ 8.10	ร้อยละ 3.34 - 13.89	ร้อยละ 3.91 - 9.23

	รายละเอียด	ข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียง	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงเฉพาะที่ ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา
1.2	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ร้อยละ 60.74	ร้อยละ 36.89 - 84.04	ร้อยละ 44..30 - 61.92
1.3	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่	เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3ปี	ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี	ร้อยละ 2.0 ทุก ๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)
2.	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[1/] หลังหักค่าเช่าคงที่)	ร้อยละ 90 (จำนวนสูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่)	ร้อยละ 0 - 100	ร้อยละ 75 - 90

หมายเหตุ : [1/] รายได้สุทธิ จากการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเทียบเคียงได้กับที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า EBITDA โดยที่นิยามและสูตรการคำนวณของแต่ละกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน

(รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงอยู่ในตารางที่ 1 และ 2 ข้อ 4.1 ของรายงานฉบับนี้)

2. *กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า (ปี 2570 - 2572)*

เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 การอนุมัติให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงอยู่แล้วในปัจจุบันและเป็นรายเดียวที่ยื่นข้อเสนอเป็นผู้เช่าช่วงโครงการหลังสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง เป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป จะทำให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อไปในอนาคต และไม่ทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้หากไม่สามารถหาผู้เช่ารายใดได้ โดยกองทรัสต์จะมีรายได้จากค่าเช่าต่อเนื่องต่อไปอีกในปี 2570 - 2572 เป็นระยะเวลารวม 3 ปี โดยจะได้รับทั้งค่าเช่าคงที่ (Fixed Rate) รายปี เป็นจำนวนที่แน่นอน และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้คงที่ต่อเนื่อง และเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม อีกทั้งมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมในอนาคต รวมทั้งเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน

3. *มีความต่อเนื่องในการบริหารโรงแรมโดยกลุ่มฮิลตัน และไม่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วง*

เนื่องจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน ได้ทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ Hilton Worldwide Manage Limited เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2580 ดังนั้น การที่กองทรัสต์จะทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ กับ ผู้เช่าช่วงรายเดิม จะไม่มีผลกระทบต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมดังกล่าว Hilton Worldwide Manage Limited จะยังเป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป ซึ่งจะไม่มีผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการบริหารโรงแรมของ Hilton Worldwide Manage Limited จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงรายใหม่ นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารโรงแรมยังคงเป็นรายเดิม จะไม่มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง

เครื่องหมายการค้า "Hilton" ที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในคุณภาพ มาตรฐาน และการให้บริการของโรงแรม รวมทั้งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตของโรงแรม

4. *เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการและการประสานงานด้านต่าง ๆ*

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (ผู้เช่าช่วง) และ Hilton Worldwide Manage Limited (ผู้บริหารโรงแรม) มีประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันมาก่อน ดังนั้น การที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป โดยมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้บริหารโรงแรม จะทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการทำสัญญาเช่าช่วงกับบุคคลอื่นที่ไม่เคยดำเนินการร่วมกันมาก่อน

<u>ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ</u>

1. *ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง*

เนื่องจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ต้องพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าทั้งหมดจากผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ดังนั้น หากมีปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วง ที่ทำให้รายได้ และกำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง และทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ตามแผนงานที่วางไว้ หรือมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงจากที่คาดหมายไว้ ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงเช่นกัน

2. *ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ*

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงใหม่อีกครั้ง ซึ่งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการดังกล่าว อีกทั้งมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้และความไม่ต่อเนื่องของรายได้ นอกจากนี้ การสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่อีกครั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่กองทรัสต์จะได้รับข้อเสนอการเช่าช่วงจากบุคคลอื่นนอกเหนือจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะเสนอค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ดีกว่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบกรณีที่ไม่สามารถเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้สำเร็จ กองทรัสต์มีแผนรองรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ โดยผู้เช่าช่วงปัจจุบัน คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงที่จะเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงโครงการดังกล่าวได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงในครั้งนี้

3. *ความเสี่ยงจากการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม ภายหลังการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงในครั้งนี้สิ้นสุดลง*

เนื่องจากตามข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของผู้เช่าช่วงในครั้งนี้ กำหนดเงื่อนไขการเช่าช่วงในระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ในขณะที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นระยะเวลา 19 ปี 9 เดือน และยังมีสิทธิการเช่าคงเหลือจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่จะทำรายการในครั้งนี้แล้ว หากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่าช่วงได้แต่มีเงื่อนไขการเช่าช่วงที่ด้อยกว่าเดิม อาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีข้อดี ได้แก่

1. *ลดความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและความไม่ต่อเนื่องของรายได้*

เนื่องจากการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีผู้ยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น หากไม่มีการทำรายการกับบุคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ต้องเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การเปิดประมูลอีกครั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่กองทรัสต์จะได้รับข้อเสนอการเช่าช่วงจากบุคคลภายนอกอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกัน และหากได้รับข้อเสนอก็ยังมีความไม่แน่นอนที่บุคคลภายนอกนั้นจะเสนออัตราค่าเช่าช่วงและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

2. *นโยบายการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางที่เกื้อหนุนกัน*

เนื่องจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทรัพย์สินทั้งสองโครงการมีที่ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกัน โดยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา มี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN จะทำให้นโยบายการบริหารจัดการโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางที่ไม่ขัดแย้งและมีความเกื้อกูลกันต่อไป ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของทั้งสองโครงการของกองทรัสต์

3. *ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันในช่วงที่ผ่านมา*

กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีประสบการณ์ในการดำเนินการเช่าช่วงทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้บริหารโรงแรม ดังนั้น ด้วยประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และ Hilton Worldwide Manage Limited ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ ในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวในการดำเนินการด้านต่าง ๆ เช่น การเจรจาต่อรอง และความร่วมมือในการประสานงาน ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ตาม การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีข้อด้อย ได้แก่

1. *เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ CPNRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์*

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ CPNRM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CPNRM (ผู้จัดการกองทรัสต์) และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (ผู้เช่าช่วง) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ CPN โดย CPN ถือหุ้นใน CPNRM ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ CPNRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่าง ๆ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี การสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส และเป็นไปตามขั้นตอนของการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2. *มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน*

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์จากการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

<u>ความเหมาะสมของราคาค่าเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาความเหมาะสมของราคาค่าเช่า ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ของกองทรัสต์ กับอัตราค่าเช่าในตลาด ซึ่งอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ของกองทรัสต์ มีความเหมาะสม โดยมีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับร้อยละ 8.10 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับร้อยละ 60.74 การกำหนดค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน (ปี 2569) เท่ากับร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 90 และไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ (ตามประมาณการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในปี 2570 - 2572 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 77 - 81 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่) เทียบเคียงได้กับข้อมูลของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงที่มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับร้อยละ 3.34 - 13.89 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับร้อยละ 36.89 - 84.04 อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ที่ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 0-100 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ และเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ที่มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ เท่ากับร้อยละ 3.91 - 9.23 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อ EBITDA เท่ากับร้อยละ 44.30 - 61.92 อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่เท่ากับร้อยละ 2.0 ทุก ๆ 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 75 - 90 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

นอกจากนี้ จากประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา พบว่าผลการดำเนินงานที่ประมาณการในช่วงระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาเช่าช่วงโครงการฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะทำกับผู้เช่าช่วงในครั้งนี้ มีความเพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันได้ตลอดระยะเวลาประมาณการดังกล่าว

ความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการของกองทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะกระทำได้ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว (1) ทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ (3) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ปัจจุบันเงื่อนไขตามข้อ (1) และ (2) ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว คงเหลือเงื่อนไขตามข้อ (3) ซึ่งคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้นำเสนอเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ จากสรุปเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อ 1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของรายงานฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- **อัตราค่าเช่า** ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ มีโครงสร้างค่าเช่าอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ปัจจุบันในปี 2569 ที่ร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 สำหรับค่าเช่าแปรผันมีหลักการคำนวณที่เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันในอัตราร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิ หลังหักค่าเช่าคงที่และไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้คงที่ต่อเนื่อง ในขณะที่ไม่สร้างภาระตึงตัวเกินไปแก่ผู้เช่าช่วงในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น รวมถึงมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมในอนาคต
- **ระยะเวลาการเช่าช่วง** ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นเงื่อนไขที่ผู้เช่าช่วงเสนอภายใต้สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจาก 1) ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่งผลให้ต้นทุนการเดินทางสูงขึ้นจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและอัตราการเข้าพักในโรงแรมลดลง 2) การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานโรงแรมระดับบนในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ตั้งของโครงการที่จะทยอยเพิ่มขึ้นมากในอีก 3 ปี ข้างหน้า รวมถึง 3) การปรับปรุง (Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและรักษาความสามารถในการสร้างการเติบโตของรายได้ในอนาคต ซึ่งจะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิดเพื่อทบทวนอัตราค่าเช่าระยะยาวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในอนาคต
- **เหตุสุดวิสัย ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วง ดอกเบี้ยผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วง** ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้แล้วมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้มีความเหมาะสม เป็นเงื่อนไขที่จะเอื้อให้ CPNREIT ได้รับประโยชน์จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเงื่อนไขการทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันโดยไม่ได้ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี / ประโยชน์ และข้อด้อย / ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจลงมติ ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นกับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายเป็นสำคัญ โดยการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2569 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องด้วยสัญญาให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อจากสัญญาดังกล่าว

ในการนี้ เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยวิธีการประมูลเป็นการทั่วไป เพื่อให้ผู้สนใจเช่าช่วงทุกรายยื่นข้อเสนอการเช่าช่วง เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคาและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT โดยได้แต่งตั้ง คุชแมน เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ และได้ปิดรับข้อเสนอการเช่าช่วงในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 อย่างไรก็ตาม ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นผู้ซื้อซองประมูลเพียงรายเดียว และเมื่อถึงกำหนดวันยื่นซอง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีหนังสือขอขยายระยะเวลาการยื่นข้อเสนอการประมูล เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขยายเวลาการประมูลออกไปเพื่อเปิดให้ผู้ที่สนใจและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยื่นประมูลเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง ดังนั้น เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ประกาศขยายระยะเวลาการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงออกไปอีกระยะหนึ่ง โดยกำหนดวันลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในระหว่างวันที่ 24 กุมภาพันธ์ - 10 มีนาคม 2569 และกำหนดวันยื่นซองประมูลในระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569 โดยได้ทำการปิดประมูลเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งปรากฏว่ามีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการอยู่แล้วในปัจจุบัน รายละเอียดลำดับเหตุการณ์ในการสรรหาผู้เช่าช่วง เป็นดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
16 มกราคม 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และแต่งตั้ง คุชแมน เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา
21 - 30 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา
2 - 20 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูลเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา
20 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 16.00 น.)	กำหนดปิดรับซองประมูลเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยมีผู้ลงทะเบียนเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แจ้งความประสงค์ขอขยายระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไข และรายละเอียดของข้อเสนอเพิ่มเติม
23 กุมภาพันธ์ 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งขยายระยะเวลาการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ที่สนใจรายอื่น ๆ สามารถยื่นข้อเสนอได้อย่างเท่าเทียมกัน

24 กุมภาพันธ์ - 10 มีนาคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจดำเนินการลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา (ช่วงขยายระยะเวลาการประมูล)
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569	กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูลเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา (ช่วงขยายระยะเวลาการประมูล)
30 มิถุนายน 2569 (เวลา 16.00 น.)	กำหนดปิดรับซองประมูล
1 กรกฎาคม 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดซองประมูลร่วมกับทรัสตี และคุชแมน ที่สำนักงานของทรัสตี และปรากฏว่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นผู้สนใจยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว
12 ตุลาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2569 ได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขที่ได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และมีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าช่วงตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยโครงสร้าง ค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สิน และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ CPN มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide ManageLimited เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง CPN และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 3 ปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้วเห็นว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์

	ในทรัพย์สินหลักโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้อย่างต่อเนื่อง ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569

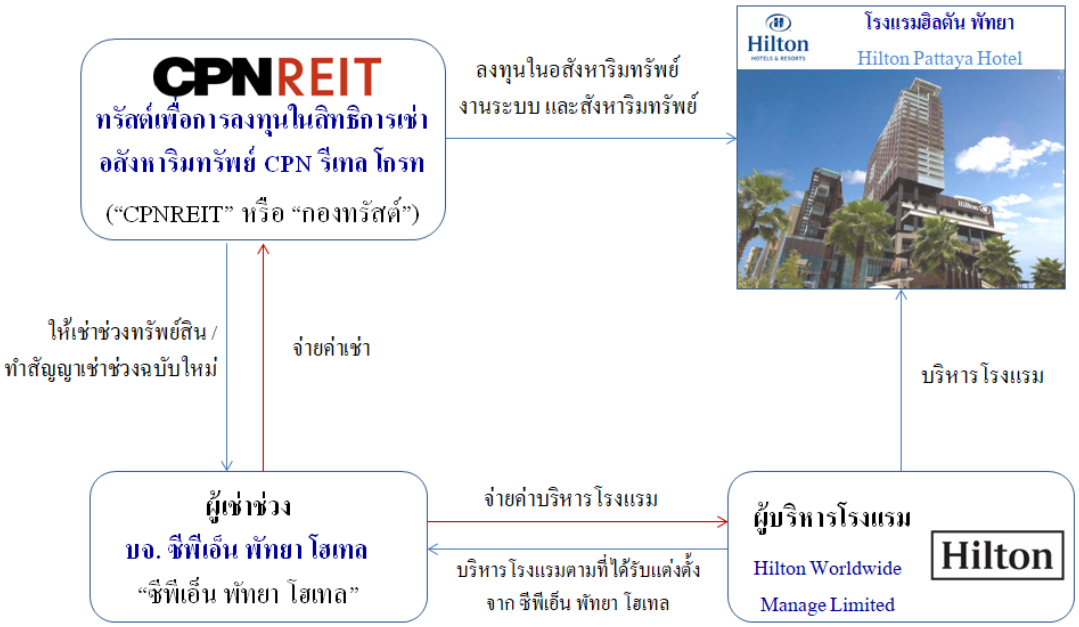
ค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เสนอจะชำระแก่กองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

1. ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) เป็นเงินจำนวน 294.00 ล้านบาทต่อปี โดยชำระเป็นรายไตรมาส และไม่มีการปรับขึ้นค่าเช่าคงที่นี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี การกำหนดค่าเช่าคงที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ในปี 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงโครงการฉบับปัจจุบันที่ร้อยละ 2.00
2. ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) เป็นค่าเช่าที่แปรผันไปตามผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิ หลังหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และยานพาหนะต่าง ๆ (FF&E Reserve Deduction) และค่าเช่าคงที่ (ในที่นี้จะเรียกว่า “รายได้สุทธิ หลังหักค่าเช่าคงที่”) ในรอบไตรมาสสะสม โดยชำระเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันสิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเท่ากับศูนย์ และหากมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ค่าเช่าการชำระค่าเช่า และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ แสดงอยู่ในข้อ 1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้

สำหรับการบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงในปัจจุบันด้วย ได้มีการทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมกับ Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นเครือข่ายบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรม ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยสัญญาจ้างบริหารฉบับปัจจุบันเป็นสัญญาที่ต่ออายุจากสัญญาฉบับเดิมออกไปอีก 12 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2580 โดยโครงสร้างการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นดังนี้

โครงสร้างการให้เช่าช่วงโครงการ โรงแรมฮิลตัน พัทยา และการบริหาร โรงแรมฮิลตัน พัทยา



สำหรับกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีมติไม่อนุมัติการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นั้น CPNRM จะดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงรายอื่นอีกครั้ง เพื่อให้กองทรัสต์สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน

1.2 วันที่ทำรายการ

การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ได้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว

(ก) ทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ

(ค) หลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติการทำรายการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยภายหลังดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว คาดว่าระยะเวลาการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนระยะเวลาในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ให้เช่าช่วง/ให้เช่าทรัพย์สิน : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("CPNREIT" หรือ "กองทรัสต์")

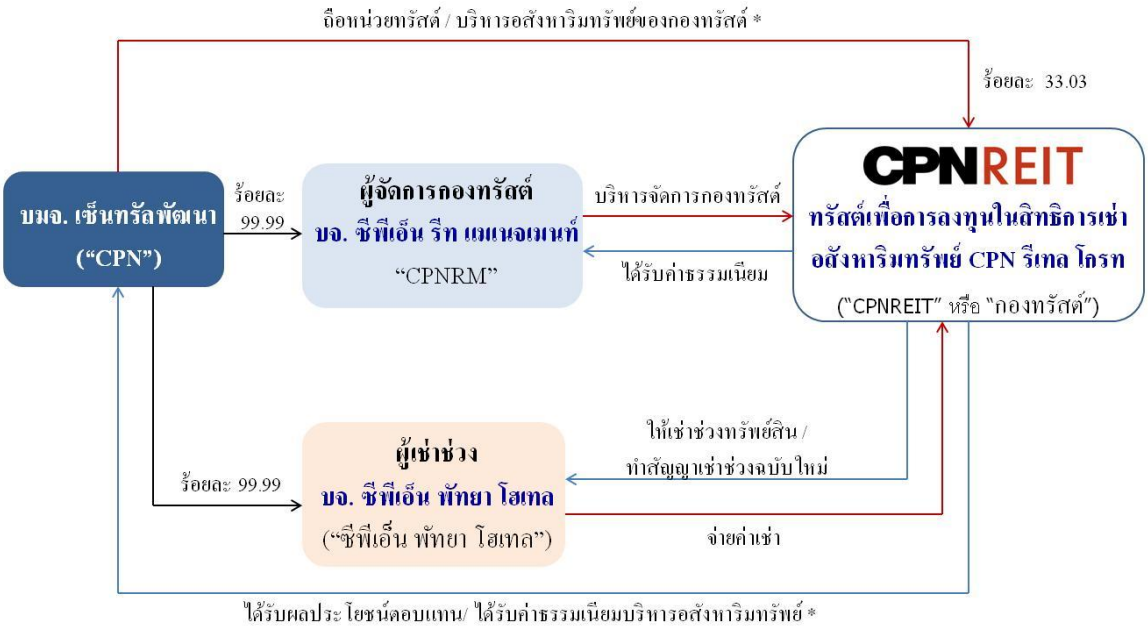
ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน : บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ("ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล" หรือ "ผู้เช่าช่วง")

- *ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง*

การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดย CPN ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99 อีกทั้ง CPN ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 33.03 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569) [2]

ทั้งนี้ รายละเอียดของความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นดังนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์ กับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ : *ยกเว้นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานอาร์ เอ้าส์ (เดิมชื่อ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)

[2] กลุ่ม CPN ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ร้อยละ 38.92 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ประกอบด้วย CPN ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 33.03 บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 2.76 บริษัท ฟิโนมินอน ครีเอชั่น จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 1.31 บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.69 บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.69 และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 0.44

1.4 ประเภทและขนาดของรายการ

การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร. 26/2555 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

เนื่องจากค่าเช่าประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ปีละ 294 ล้านบาท โดยไม่มีการปรับขึ้นค่าเช่าคงที่นี้ตลอดระยะการเช่าช่วง 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และ (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ซึ่งจะเป็นไปตามผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ดังนั้นในการประมาณการค่าเช่าแปรผันเพื่อคำนวณขนาดของรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์อ้างอิงจากข้อมูลการคาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขสัญญาเช่าช่วง ทำให้ค่าเช่ารวมที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับมีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันจากการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยาแก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	=	มูลค่ารวมของค่าเช่า สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์
	=	1,323 ล้านบาท [1/] 41,931 ล้านบาท [2/]
	=	ร้อยละ 3.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

หมายเหตุ : [1/] คำนวณจากมูลค่ารวมของค่าเช่า (ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ที่กองทรัสต์จะได้รับจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตลอดอายุสัญญาให้เช่าช่วง 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2572 โดยค่าเช่าแปรผันประมาณการเป็นจำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์จะได้รับที่เท่ากับร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่

[2/] มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ดังกล่าว ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ CPN โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.16 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931.30 ล้านบาท) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ในการนี้กองทรัสต์ จำเป็นต้องดำเนินการให้การเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติตามประกาศที่ สร. 26/2555 ได้แก่ ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งได้แก่ CPN ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 33.03 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569)

อนึ่ง ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ และ นางสาวพิรินี พริ้งศุลกะ

1.5 มูลค่าสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ระหว่างกองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 มีมูลค่าค่าเช่ารวมสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท ซึ่งการกำหนดค่าเช่าอ้างอิงจากความสามารถและประมาณการในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ หรือกองทรัสต์จะมีค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวม

1.6 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า

รายละเอียดโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่กองทรัสต์ จะให้เช่าช่วงแก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีดังนี้

โรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมนานาชาติระดับห้าดาว ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 22-1-68.7 ไร่ บนถนนพัทยาสาย 1 เลียบชายหาดพัทยา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้น ตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ภายในโรงแรมมีห้องพักหลากหลายประเภทมองเห็นวิวเมือง วิวทะเล ที่สวยงาม พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา สปา ฟิตเนส สระว่ายน้ำ infinity pool และบาร์ลอยฟ้า เป็นต้น รวมทั้งมีทางเชื่อมสู่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ทำให้สะดวกสบายในการพักผ่อน ท่องเที่ยวและช้อปปิ้ง ทั้งนี้ โรงแรมได้ปิดให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 และได้ทยอยเปิดให้บริการในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นมา

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ภาพอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	:	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้เช่าช่วง	:	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”) ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงอยู่แล้วตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันที่จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 จะเป็นผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่จากการทำรายการในครั้งนี้ด้วย
ผู้บริหารโรงแรม	:	Hilton Worldwide Manage Limited
อาคาร	:	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ที่รวมพื้นที่ห้องพักจำนวน 304 ห้อง พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ มีจำนวนรวมทั้งหมดประมาณ 49,686 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	:	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	:	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2568	:	4,115 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2568	:	3,628 ล้านบาท

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด แต่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

(บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกค้าและคู่สัญญาของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา ซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็ลทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

พื้นที่และจำนวนห้องพักตามประเภทห้อง

ประเภทห้องพัก	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่ต่อห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
1. Deluxe	201	46	9,246
2. Executive	57	46	2,622
3. Executive Premium	27	65	1,755
4. Family Ocean Suite	8	78	624
5. Premium Ocean Suite	7	78	546
6. King Prestige Ocean Suite	3	125	375
7. Ocean Residence	1	130	130
รวม	**304**	**-**	**15,298**

ที่มา : ข้อมูลจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา

นอกจากนี้ พื้นที่ใช้สอยยังรวมถึงห้องจัดเลี้ยง (Grand Ballroom) 1 ห้อง ห้องจัดประชุม (Meeting Room) 4 ห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น เช่น สปา สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย (Fitness) ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา และพื้นที่ในส่วนห้องอาหารของโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวน 5 ห้องอาหาร โดยมีห้องอาหารที่ได้รับความนิยม อาทิเช่น

- Edge ห้องอาหารประเภท all day dining บริเวณชั้น 14 ของโรงแรม นำเสนอรายการอาหารนานาชาติและเอเชียน ห้องอาหารมีห้องครัวแบบเปิด บริการที่นั่งทั้งภายในอาคารและภายนอกระเบียงสามารถชมทัศนียภาพอ่าวพัทยา
- Horizon ห้องอาหาร Rooftop ชั้น 34 บนโรงแรมฮิลตัน พัทยา ด้วยทัศนียภาพของอ่าวพัทยา และมี Infinity Bar ที่นำเสนอรายการเครื่องดื่มที่หลากหลาย

ผลการดำเนินงานโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

โรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 21 ชั้น มีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ทั้งหมดประมาณ 49,686 ตารางเมตร โรงแรมมีห้องพักจำนวน 304 ห้อง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยรายไตรมาสในปี 2564 - ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ดังนี้

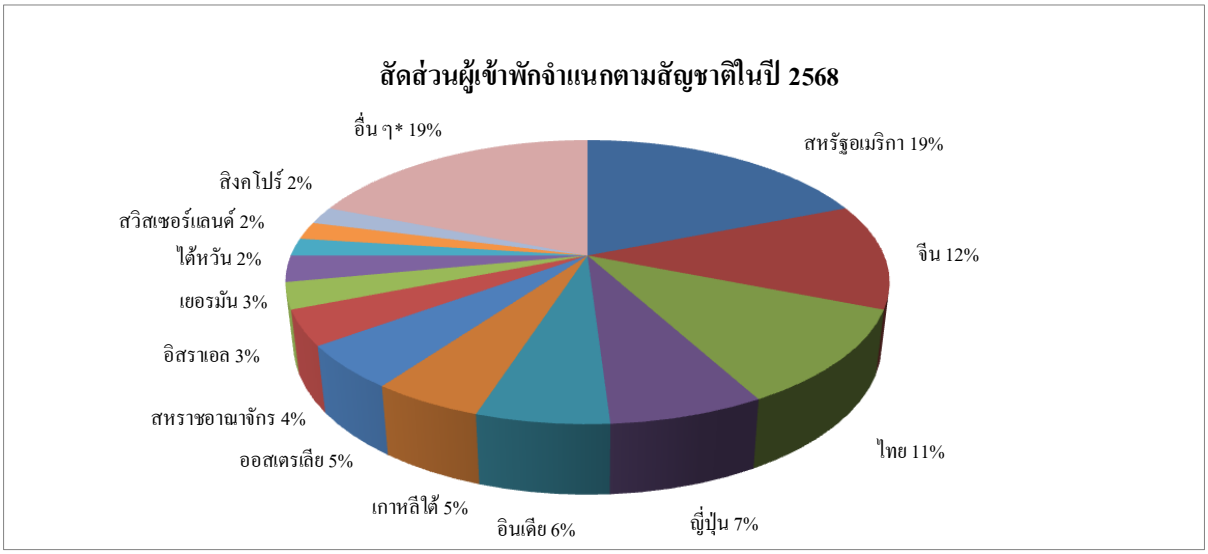
	อัตราการเข้าพักเฉลี่ยรายไตรมาส (ร้อยละ)				
	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	เฉลี่ยรวม
ปี 2564	19.7	25.0	20.4	60.2	31.4
ปี 2565	53.6	79.1	84.7	84.8	75.7
ปี 2566	87.6	87.1	88.8	89.1	88.1
ปี 2567	95.4	93.1	91.1	93.1	93.2
ปี 2568	92.0	85.2	87.8	91.8	89.2
ปี 2569	92.6	84.8	-	-	88.7

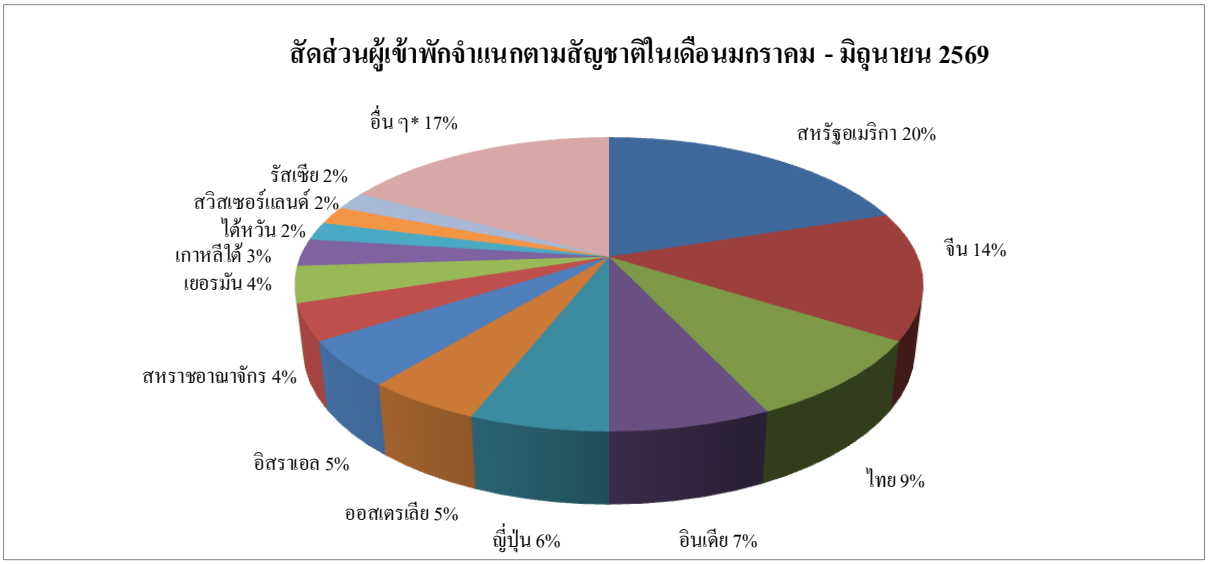
ที่มา : คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ของ CPNREIT

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปี 2564 - 2568 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นดังนี้

รายการ	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค. - มิ.ย. 2569
รายได้จากธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท)	232.67	768.20	1,151.33	1,264.14	1,150.27	557.77
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ล้านบาท)	207.75	459.03	634.63	685.30	629.66	299.48
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ หักสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรม (ล้านบาท)	10.94	268.44	458.02	512.42	458.88	235.18
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	304	304	304	304	304	304
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องทั้งหมด)	31.4	75.7	88.1	93.2	89.2	88.7
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	4,509	6,506	8,496	9,015	8,553	8,645

สัดส่วนผู้เข้าพักจำแนกตามสัญชาติ ในปี 2568 และในเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 เป็นดังนี้





หมายเหตุ : * อื่น ๆ ได้แก่ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ซาอุดิอาระเบีย รัสเซีย ฝรั่งเศส แคนาดา ฮ่องกง มาเลเซีย ตุรกี เป็นต้น

ที่มา : ผู้จัดการกองทรัสต์

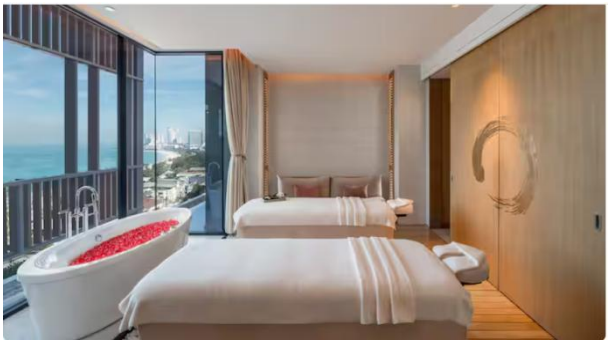
รายได้ค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในปี 2561 - 2568 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	**ปี 2561**	**ปี 2562**	**ปี 2563**	**ปี 2564**	**ปี 2565**	**ปี 2566**	**ปี 2567**	**ปี 2568**	**ม.ค. - มิ.ย. 2569**
ค่าเช่าตามสัญญา [1/]									
ค่าเช่าคงที่	210	217	225	233	242	252	263	275	143
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-	77	126	132	138	71
ค่าเช่ารวม	315	326	225	233	319	378	395	413	214
ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) หรือเหตุสุดวิสัย									
ค่าเช่าคงที่	-	-	162	59	-	-	-	-	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	162	59	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย									
ค่าเช่าคงที่	-	-	7	174	60	-	-	-	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	7	174	60	-	-	-	-
ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง									
ค่าเช่าคงที่	210	274	235	73	187	247	247	247	122
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-	77	126	132	138	71
ค่าเช่ารวม	315	383	235	73	264	373	379	384	193

หมายเหตุ : [1/]เป็นค่าเช่าคงที่ ที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

ที่มา : ข้อมูลจากแบบ 56-REIT1 และรายงานประจำปีของ CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์

ตัวอย่างภาพโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา







ที่มา : รูปภาพจากเว็บไซต์โรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

1. ร่างสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	กองทรัสต์ CPNREIT
ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า	1. อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ 1.1 อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวนห้องพัก 304 ห้อง มีพื้นที่ห้องพักประมาณ 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	มีกำหนดระยะเวลาการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนระยะเวลาในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572
เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) รวมเป็นเงินจำนวน 294.00 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน

สูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยจะคำนวณใช้เกณฑ์ยอดสะสม 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 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม 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 วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรข้างต้นมีจำนวน

	น้อยกว่าศูนย์ 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
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จราจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือกฎเกณฑ์หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐหรือข้อจำกัดทางกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานี้

	คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ดี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใด ๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญา หากเหตุสุดวิสัยเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาโดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือกลับคืนสู่สถานะเดิม ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของสัญญา คู่สัญญาตกลงให้สัญญาสิ้นผลใช้บังคับลง
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในระหว่างไตรมาสนั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ยังคงมีความสามารถในการชำระ (ถ้ามี) สำหรับไตรมาสนั้น ตามหลักเกณฑ์การคำนวณที่กำหนดไว้ของสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ 1. ในกรณี (1) เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ และ (2) ส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ว่าจะในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย หรือมีผลต่อเนื่องในระยะเวลาต่อมา และ (3) ทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. ในกรณีที่ (1) เกิดเหตุสุดวิสัย ไม่ว่าในประเทศหรือต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และ (2) ส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ว่าจะในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย หรือมีผลต่อเนื่องในระยะเวลาต่อมา และ (3) ทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน

	ในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. ในกรณีที่ (1) เกิดเหตุสุดวิสัย ไม่ว่าในประเทศหรือต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และ (2) ส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ว่าจะในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย หรือมีผลต่อเนื่องในระยะเวลาต่อมา และ (3) ทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ ค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตาม กรณีต่าง ๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยาในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าว
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดของช่วงระยะเวลานั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่

	จำเป็นต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดของช่วงระยะเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่มีความสามารถในการชำระ (ถ้ามี) ในระหว่างไตรมาสนั้น ตามหลักเกณฑ์การคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญา 1. ในกรณี (1) ที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ และ (2) ส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ว่าจะในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือมีผลต่อเนื่องในระยะเวลาต่อมา และ (3) ทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. ในกรณีที่ (1) เกิดเหตุสุดวิสัย ไม่ว่าในประเทศหรือต่างประเทศ ซึ่งไม่ได้มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และ (2) ส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ไม่ว่าจะในเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย หรือมีผลต่อเนื่องในระยะเวลาต่อมา และ (3) ทำให้ (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่ อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ ค่าเฉลี่ยในช่วงเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตาม กรณีต่างๆ ข้างต้นแทน นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยาในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ใน

	การอ้างอิงในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มดังกล่าว
หน้าที่ของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าอาคารแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอาคาร ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ 2. กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) ค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure) ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เป็น FF&E รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เป็น FF&E ในส่วนที่เกิน FF&E Resrrve และในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาหรือในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สิ้นสุดลงแล้วแต่อย่างใดจะเกิดขึ้นภายหลัง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบเงินที่คงเหลือในบัญชีซึ่งสำรองเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็น FF&E ทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงยินยอมให้กองทรัสต์ปรับปรุงค่าเช่าคงที่ หากกองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) แล้ว โดยคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาค่าเช่าใหม่โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ดังกล่าว หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน 3. หากกองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในรอบปีบัญชีใด ๆ กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่มีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในระหว่างไตรมาสนั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่าในส่วนนี้ภายในรอบปีบัญชีเดียวกัน โดยการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องระบุแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในงบประมาณการดำเนินการประจำปี (Annual Operating Budget) ซึ่งได้แจ้งให้กองทรัสต์ทราบ และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุนประจำปี (Annual Capital Expenditure Budget) ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ได้รับอนุมัติจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันแล้ว 4. เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วง กองทรัสต์จะดำเนินการเปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าช่วงด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลง เปลี่ยนแทน หรือเพิ่มเติมดังกล่าวเป็น

	ทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการคัดเลือกและการจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม รวมทั้งการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) ซึ่งได้แจ้งให้กองทรัสต์ทราบและงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร่วมกันอนุมัติ 3. ผู้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารอย่างเคร่งครัด และผู้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญา 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญา 5. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
การโอนสิทธิ	1. ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาได้ 2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญา 3. ตลอดอายุของสัญญา กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	1. กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ แค่ใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญา (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาและระยะเวลาการเช่าช่วงที่ขยายออกไป 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งบังคับใช้อยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใด ๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง
เหตุผิดนัดหรือผิดสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีที่จะกล่าวต่อไปนี้ 1) ฝ่ายผู้เช่าช่วง : 1.1) ในกรณีผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา 1.2) ในกรณีผู้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตาม ซึ่งรวมกันมีมูลค่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของมูลค่าของส่วนของผู้ถือ

	หุ้นของผู้เช่าช่วง และอาจนำผู้เช่าช่วงไปสู่ภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา 1.3) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง และเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตันพัทยา 1.4) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนต้องถูกยึดอายัด เวนคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้ 1.5) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา 1.6) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญา 1.7) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญา เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ 2) กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่เช่าช่วง และสิทธิใด ๆ ของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง 3) กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอาคารได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอาคาร 4) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญา 5) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันในการเลิกสัญญา 6) ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ 7) ในกรณีที่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้

	การเวนคืน หรือ เขตสงวน หรือเขตสำรวจ เพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการผิดนัดหรือผิดสัญญา	1. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้ (ก) ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนแก่กองทรัสต์ในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ (ข) ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าช่วงจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา (ค) ส่งมอบผลประโยชน์ใด ๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้าให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง (ง) ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือตามที่หน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือในการโอนหรือให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยาต่อไปจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 2. ในกรณีที่สัญญาเลิกกัน คู่สัญญาย่อมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใด ๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเลิกสัญญา และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาและระยะเวลาใด ๆ ที่ได้ขยายออกไป คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากไม่มีเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาใด ๆ ที่เกิดขึ้นโดยคู่สัญญาฝ่ายนั้น
ดอกเบี้ยผิดนัด	เว้นแต่การชำระค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระเงินใด ๆ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ชำระเงินเพิกเฉยไม่ชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระเงินดังกล่าวจนกว่าจะได้ชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยผิดนัดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งครบถ้วน
หมายเหตุ	กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบจาก บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“**ซีพีเอ็น พัทยา**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และได้ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการจาก ซีพีเอ็น พัทยา

	สำหรับการจัดหาประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนให้เช่าสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยมีกำหนดระยะเวลาของสัญญาคราวละไม่เกิน 3 ปี ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยกองทรัสต์ได้รับประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน จากอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และได้รับค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำหรับการบริหารโรงแรมได้มีการแต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นเครือข่ายบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติให้ทำหน้าที่บริหารโรงแรม

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทรัสต์

รายละเอียดข้อมูลสรุปของกองทรัสต์ (CPNREIT) พิจารณาได้จากเอกสารแนบ 1

3. ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบจาก ซีพีเอ็น พัทยา ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 รวมทั้งได้ซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าวจากซีพีเอ็น พัทยา ด้วย

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้ แต่สามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เท่านั้น[3] ที่ผ่านมากองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรูปแบบค่าเช่า โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในลักษณะการให้เช่าเหมา โดยได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งกองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับแรกมีผลบังคับใช้จนถึงสิ้นปี 2560 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว คู่สัญญาได้ใช้สิทธิในการต่ออายุไปอีก 3 คราว ๆ ละ 3 ปี สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน เป็นสัญญาที่ต่ออายุจากสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกเป็นครั้งที่ 3 ซึ่งเป็นครั้งสุดท้าย มีระยะเวลาของสัญญาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ดังนั้น เพื่อให้การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และรายได้ของกองทรัสต์มีความมั่นคงและต่อเนื่องต่อไป หลังจากที่สัญญาเช่าช่วงโครงการฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทั่วไป เพื่อให้ผู้สนใจเช่าช่วงทุกรายยื่นข้อเสนอการเช่าช่วง เพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กำหนดระยะเวลาในการยื่นซองประมูลระหว่างวันที่ 2-20 กุมภาพันธ์ 2569 ผลปรากฏว่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้ซื้อซองประมูลเพียงรายเดียว และเมื่อถึงกำหนดวันยื่นซอง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีหนังสือขอขยายระยะเวลาการยื่นข้อเสนอการประมูล เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ขยายระยะเวลาการประมูลออกไปอีก เพื่อเปิดให้ผู้ที่สนใจและซีพีเอ็น พัทยา

[3] ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

โฮเทล ยื่นประมูลเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง โดยกำหนดระยะเวลาในการยื่นซองประมูลระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569 และเมื่อวันปิดรับซองประมูลในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผู้ยื่นซองประมูลรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการอยู่แล้วในปัจจุบัน

ข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ มีความแตกต่างจากสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน ได้แก่ 1) ระยะเวลาการเช่า 3 ปี และ 2) อัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) เท่ากับ 294 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากอัตราปัจจุบัน และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยยังคงเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือ กรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) ได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แล้ว เห็นว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยโครงสร้างค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สิน และสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ CPN มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป ตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง CPN และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงระยะเวลา 3 ปี เมื่อสัญญาเช่าช่วงนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้วเห็นว่าการทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปัจจุบันได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ที่ส่งผลให้ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งข้อจำกัดด้านเส้นทางการบิน และต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้น ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและอัตราเข้าพักในโรงแรมที่พักต่าง ๆ ลดลง ซึ่งรวมถึงในพื้นที่เมืองพัทยาและจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการก็อยู่ในภาวะชะลอตัว อีกทั้งการแข่งขันสูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานโรงแรมระดับบนในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ตั้งของโครงการที่จะทยอยเพิ่มขึ้นมากในอีก 3 ปี ข้างหน้า ซึ่งต้องติดตามและประเมินสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด ประกอบกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักสูง ซึ่งอาจจะต้องพิจารณาการปรับปรุง (Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและรักษาความสามารถในการสร้างการเติบโตของรายได้ในอนาคต โดยยังไม่สามารถประเมินงบประมาณการปรับปรุงได้ในขณะนี้

ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์ และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงได้มีระยะเวลาและข้อมูลเพียงพอในการกำหนดอัตราค่าเช่าระยะยาวและเงื่อนไขได้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับภาวะตลาดในอนาคต ผู้เช่าช่วงจึงได้เสนอเงื่อนไขการเช่าช่วงโครงการในระยะเวลา 3 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ปัจจุบันในปี 2569 ที่ร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าว สำหรับเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันที่ทำกับกองทรัสต์

การให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อไปในอนาคต กองทรัสต์จะมีรายได้คงที่ต่อเนื่องในระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ และเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม และไม่ทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้หากไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใดได้ นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ CPN ที่มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี อีกทั้ง Hilton Worldwild Manage Limited ยังจะทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมต่อไปตามเดิมตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดย CPN และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมประสบความสำเร็จในระยะยาว ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดครบถ้วนแล้ว ซึ่งรวมถึงที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 ซึ่งการเข้าทำสัญญาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ

3.2 ข้อดี / ประโยชน์ และข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ

1) ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการ

1.1) สัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ มีโครงสร้างค่าตอบแทนที่เหมาะสมเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์ / กองทุนอื่นที่ลงทุนทรัพย์สินประเภทโรงแรม

อัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด ที่อ้างอิงจากค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและมีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สิน คล้ายคลึงกับโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของ CPNREIT ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 กอง รวม 24 โครงการ และเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ซึ่งเป็นการพิจารณาเฉพาะโรงแรมที่เป็นคู่แข่งโดยตรงที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ของกลุ่มตัวอย่างจำนวน 2 กองทรัสต์ รวม 4 โครงการ โดยพิจารณาเปรียบเทียบอัตราส่วนต่าง ๆ ของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และอัตราตลาดที่อ้างอิงจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงและกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา สรุปได้ดังนี้

	รายละเอียด	ข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียง	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงเฉพาะที่ ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา
1.	ค่าเช่าคงที่			
1.1	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568	ร้อยละ 8.10	ร้อยละ 3.34 - 13.89	ร้อยละ 3.91 - 9.23
1.2	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ร้อยละ 60.74	ร้อยละ 36.89 - 84.04	ร้อยละ 44.30 - 61.92
1.3	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่	เพิ่มจากปัจจุบันร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3ปี	ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี	ร้อยละ 2.0 ทุก ๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)
2.	ค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[1/] หลังหักค่าเช่าคงที่)	ร้อยละ 90 (จำนวนสูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่)	ร้อยละ 0 - 100	ร้อยละ 75 - 90

หมายเหตุ : [1/] รายได้สุทธิ จากการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเทียบเคียงได้กับที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า EBITDA โดยที่นิยามและสูตรการคำนวณของแต่ละกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน

(รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงอยู่ในตารางที่ 1 และ 2 ข้อ 4.1 ของรายงานฉบับนี้)

1.2) กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า (2570 - 2572)

เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประมูลเป็นการทั่วไป เพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อจากสัญญาฉบับดังกล่าว ผลปรากฏว่ามีผู้ยื่นข้อเสนอประมูลเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเดิม ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน (รายละเอียดลำดับขั้นตอนในการประมูล แสดงไว้ในข้อ 1.1 ของรายงานฉบับนี้) ดังนั้นการอนุมัติให้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงเดิม และเป็นรายเดียวที่ยื่นข้อเสนอเป็นผู้เช่าช่วงโครงการหลังสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง ให้เข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป จะทำให้กองทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อเนื่องต่อไปในอนาคต และไม่ทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้หากไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใดได้ โดยกองทรัสต์จะมีรายได้จากค่าเช่าต่อเนื่องต่อไปอีกในปี 2570 - 2572 เป็นระยะเวลารวม 3 ปี โดยจะได้รับทั้งค่าเช่าคงที่ (Fixed Rate) รายปี เป็นจำนวนที่แน่นอนไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้คงที่ต่อเนื่อง และเป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม อีกทั้งมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมในอนาคต

นอกจากนี้ จากการเปรียบเทียบค่าเช่าย้อนหลัง 3 ปี ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน (ปี 2567 - 2569) กับ ประมาณการค่าเช่าตามข้อเสนอการเช่าช่วงในครั้งนี้ (ปี 2570 - 2572) เป็นดังนี้

	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน (ล้านบาท)				ประมาณการค่าเช่าตามข้อเสนอครั้งนี้ (ล้านบาท)				เพิ่มขึ้น	
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	รวม	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าเช่าคงที่	263	275	288	826	294	294	294	882	56	6.78
ค่าเช่าแปรผัน	132	138	144[F]	414	147[F]	147[F]	147[F]	441	27	6.52
รวม	**395**	**413**	**432[F]**	**1,240**	**441**	**441**	**441**	**1,323**	**83**	**6.69**

F = ประมาณการค่าเช่าแปรผัน เป็นจำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์จะได้รับที่เท่ากับร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่

จากการเปรียบเทียบค่าเช่าตามตารางข้างต้น จะเห็นว่าค่าเช่าในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ตามข้อเสนอของผู้เช่าช่วงครั้งนี้ ไม่ได้ด้อยกว่าค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน ภายใต้สถานการณ์การท่องเที่ยวในปัจจุบันที่มีแนวโน้มชะลอตัว รวมถึงภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการทยอยเพิ่มขึ้นของอุปทานโรงแรมพื้นที่พัทยาบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบกับเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ยังคงเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน ซึ่งจะไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ทั้งนี้ ประมาณการค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณการจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต ภายใต้สมมติฐานการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวตามสภาวะปกติ ซึ่งผลการดำเนินงานจริงอาจมีความผันผวนและไม่เป็นไปตามประมาณการได้ หากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ภัยธรรมชาติ ภาวะโรคระบาด ภาวะสงคราม หรือสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง เป็นต้น

หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีมติไม่อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดประมูลเป็นการทั่วไปใหม่ เพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายอื่นอีกครั้ง ซึ่งอาจใช้ระยะเวลานานและก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นต่อกองทรัสต์ อีกทั้งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าช่วงให้ได้ทันก่อนที่อายุสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 และการสูญเสียรายได้ค่าเช่าในช่วงที่ยังไม่มีผู้เช่าช่วงรายใหม่ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบกรณีที่ไม่สามารถเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้สำเร็จ กองทรัสต์มีแผนรองรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ โดยผู้เช่าช่วงปัจจุบัน คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงที่จะเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงโครงการดังกล่าวได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงในครั้งนี้

1.3) มีความต่อเนื่องในการบริหารโรงแรมโดยกลุ่มฮิลตัน และการใช้เครื่องหมายการค้า "Hilton" โดยไม่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วง

เนื่องจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน ได้ทำสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ Hilton Worldwide Manage Limited โดยสัญญาปัจจุบันเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2580 ดังนั้น การที่กองทรัสต์จะทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ กับ ผู้เช่าช่วงรายเดิม คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะทำให้ไม่มีผลกระทบต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมดังกล่าว โดย Hilton Worldwide Manage Limited จะยังเป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป ตามเงื่อนไขสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ที่มี

โครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ Hilton Worldwide Manage Limited ในการสร้างผลกำไรที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง โดย Hilton Worldwide Manage Limited เป็นบริษัทในกลุ่มฮิลตัน[4] ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรม และเป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 16 ปี จึงมีความคุ้นเคยกับการบริหารโรงแรมดังกล่าวเป็นอย่างดี รวมทั้งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ทั้งด้านประเภทห้องพัก ราคาห้องพัก และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้า รวมถึงระบบและโครงสร้างสาธารณูปโภคในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา และเครือข่ายอินเตอร์เน็ต

ดังนั้น หากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เช่นเดิม จะไม่มีผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการบริหารโรงแรมของ Hilton Worldwide Manage Limited จากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงรายใหม่

นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารโรงแรมยังคงเป็นรายเดิม ทำให้โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ยังคงดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้า "Hilton" ซึ่งเป็นแบรนด์ของโครงการตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรมในปี 2553 และเป็นเครื่องหมายการค้าที่มีชื่อเสียงระดับโลกในด้านการเป็นผู้นำธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทแบบให้บริการครบวงจร ช่วยสร้างการรับรู้ของผู้บริโภคที่มีต่อโรงแรม เสริมสร้างภาพลักษณ์ และคุณภาพมาตรฐานของโรงแรมในระดับสากล อันเป็นการดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีความเชื่อมั่นต่อแบรนด์ Hiltion และช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน อีกทั้งโครงการจะไม่มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายการค้า "Hilton" ไปเป็นเครื่องหมายการค้าอื่นตามความประสงค์ของผู้เช่าช่วงรายใหม่รายอื่น ที่อาจทำให้ต้องมีการค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปรับปรุงโรงแรมให้สอดคล้องกับเครื่องหมายการค้าใหม่ และอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในคุณภาพ มาตรฐาน และการให้บริการของโรงแรม รวมทั้งการดำเนินงานในอนาคตของโรงแรม

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ผ่านมาเป็นระยะเวลาเกือบ 10 ปี ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ได้ นอกเหนือจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ต้นปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ใช้สิทธิในการยกเว้นชำระค่าเช่า อันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง โดยตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็ว และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ได้ตามปกติ รวมทั้งมีค่าเช่าช่วงที่ซีพีเอ็น พัทยา โอเทล ได้สิทธิเลื่อนชำระเนื่องจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ (Ronovation) ในปี 2563 และเลื่อนชำระเนื่องจากเหตุสุดวิสัยในปี 2564 ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โอเทล ได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้วในปี 2566

(รายละเอียดค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในปี 2561 - 2568 และเดือนมกราคม - มิถุนายน 2569 แสดงอยู่ในข้อ 1.6 ของรายงานฉบับนี้)

[4] กลุ่มฮิลตัน เป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา มีโรงแรมในประเทศไทยที่บริหารงานอยู่ในปัจจุบันจำนวน 21 โรงแรม (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พัทยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 20 โรงแรม ที่มิใช่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย เช่น กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต ระยอง เชียงราย และหัวหิน ซึ่งภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งในพื้นที่อื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา

1.4) เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการและการประสานงานด้านต่าง ๆ

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (ผู้เช่าช่วง) และ Hilton Worldwide Manage Limited (ผู้บริหารโรงแรม) มีประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันมาก่อน ดังนั้น การที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป ตามสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ โดยมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามที่ได้รับการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมออกไปอีกเป็นระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2580 นั้น จะทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการทำสัญญาเช่าช่วงกับบุคคลอื่นที่ไม่เคยดำเนินการร่วมกันมาก่อน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนในระยะยาว นอกจากนี้ การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ กับ ผู้เช่าช่วงรายเดิม ซึ่งมีความเข้าใจและคุ้นเคยในเงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญาอยู่แล้ว จะทำให้การเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ เป็นไปโดยง่ายกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการเจรจากับผู้เช่าช่วงรายใหม่ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถลดเวลาการตรวจสอบความน่าเชื่อถือของผู้เช่าช่วง หากเป็นผู้เช่าช่วงรายเดิม

2) ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.1) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง

เนื่องจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ต้องพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าทั้งหมดจากผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะทำให้กองทรัสต์มีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นผู้เช่าช่วงโครงการเพียงรายเดียว ดังนั้นหากมีปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงดังกล่าว ที่ทำให้รายได้ และกำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วง และทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ตามแผนงานที่วางไว้ หรือมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลงจากที่คาดหมายไว้ ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะการเงินของผู้เช่าช่วงได้ และภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ CPN จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด

2.2) ความเสี่ยงจากการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม ภายหลังสัญญาเช่าช่วงที่จะทำรายการในครั้งนี้สิ้นสุดลง

เนื่องจากตามข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของผู้เช่าช่วงในครั้งนี้ กำหนดเงื่อนไขการเช่าช่วงในระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 ในขณะที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นระยะเวลา 19 ปี 9 เดือน และยังมีสิทธิการเช่าคงเหลือจนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการในการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงเพื่อมาดำเนินโครงการต่อไป ก่อนที่สัญญาเช่าช่วงที่จะทำรายการในครั้งนี้สิ้นสุดลง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ จะส่งผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสที่ได้รับรายได้ค่าเช่าในอนาคต หรือหากสามารถหาผู้เช่าช่วงได้ ไม่ว่าจะเป็นรายใหม่หรือรายเดิมก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าช่วงดังกล่าวให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อเสนอการเช่าช่วงที่ได้รับในครั้งนี้

ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการจัดหาผู้เช่าช่วงในระยะเวลา 3 ปี ข้างหน้าภายหลังสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวสิ้นสุดลง ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย และมีอัตราการเข้าพักสูง ทำให้เชื่อว่าการจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์จะสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงที่ผ่านมาของปี 2569 ลดลงโดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวยุโรปและตะวันออกกลางที่มีกำลังซื้อสูง และทำให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมโดยทั่วไปลดลงกว่าศักยภาพปกติ แต่คาดว่าเป็นผลกระทบระยะสั้นเมื่อสถานการณ์ต่าง ๆ คลี่คลายลง การท่องเที่ยวจะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2570 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการฟื้นตัวของกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากสงครามเป็นสำคัญ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากข้อจำกัดด้านการเดินทางและความกังวลด้านความปลอดภัยที่ลดลง ประกอบกับนโยบายของทางการที่กระตุ้นการท่องเที่ยวเชิงรุกและการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิคซึ่งเป็นฐานตลาดนักท่องเที่ยวขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้น

2.3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงใหม่อีกครั้ง ซึ่งกองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการดังกล่าว เช่น ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาในการประมูล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น อีกทั้งมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้และความไม่ต่อเนื่องของรายได้ นอกจากนี้ การสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่อีกครั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่กองทรัสต์จะได้รับข้อเสนอการเช่าช่วงจากบุคคลอื่นนอกเหนือจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะเสนอค่าตอบแทนการเช่าช่วงและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ดีกว่า ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบกรณีที่ไม่สามารถเข้าทำรายการในครั้งนี้ได้สำเร็จ กองทรัสต์มีแผนรองรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้ โดยผู้เช่าช่วงปัจจุบัน คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงที่จะเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงโครงการดังกล่าวได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปจะไม่เกิน 180 วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงในครั้งนี้

3.3 เปรียบเทียบข้อดี / ประโยชน์ และข้อด้อย / ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลภายนอก

1) ข้อดี / ประโยชน์ของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.1) ลดความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและความไม่ต่อเนื่องของรายได้

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์มีผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่องและมีความต่อเนื่องของรายได้ เนื่องจากการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ผ่านมา มีผู้ยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงโครงการในปัจจุบันและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น หากไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ต้องเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่อีกครั้ง ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาและมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประมูลและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกครั้ง

นอกจากนี้ การเปิดประมูลอีกครั้งอาจมีความไม่แน่นอนที่กองทรัสต์จะได้รับข้อเสนอการเช่าช่วงจากบุคคลใด ๆ หรือบุคคลภายนอกอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกัน และหากได้รับข้อเสนอก็ยังมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะมีคุณสมบัติหรือความสามารถเทียบเท่ากับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และสามารถเสนออัตราค่าเช่าช่วงและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ หรืออาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ในระยะเวลาที่เหมาะสมหรือมีความต่อเนื่องภายหลังจากที่สัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวในพื้นที่เมืองพัทยาและจังหวัดชลบุรีในปัจจุบันที่อยู่ภาวะชะลอตัวอย่างมาก โดยในปี 2568 ตลาดนักท่องเที่ยวเอเชียซึ่งเป็นตลาดหลักของพัทยามีจำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 35 นักท่องเที่ยวเกาหลีลดลงร้อยละ 25 มีเพียงตลาดอินเดียที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักของโรงแรมในช่วงไฮซีซั่นและฤดูร้อนลดลงอย่างมาก สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเป็นลูกโซ่ ทำให้มีโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว ต้องปรับลดราคาลงมาแข่งขันกับโรงแรมระดับ 3 ดาว เพื่อรักษาอัตราการเข้าพัก รวมทั้งตลาดประชุมสัมมนาที่หายไป การลดจำนวนเที่ยวบิน ทำให้หลายโรงแรมมีอัตราการเข้าพักต่ำกว่าจุดคุ้มทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรมโดยรวม รวมถึงการจัดหาผู้เช่าช่วงโครงการในครั้งนี้ด้วย

ดังนั้น หากภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโครงการฮิลตัน พัทยา ฉบับปัจจุบัน รวมถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงที่อาจต่อออกไปตามแผนรองรับของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายอื่นได้ จะทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินหรือมีรายได้รวมลดลง และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ลดลงได้

1.2 นโยบายการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางที่เกื้อหนุนกัน

เนื่องจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทรัพย์สินทั้งสองโครงการมีที่ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกัน โดยส่วนของโรงแรมตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าและมีส่วนที่เชื่อมต่อกับศูนย์การค้าได้โดยตรง เพิ่มความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการของโรงแรม ซึ่งเป็นการเกื้อหนุนในการดำเนินธุรกิจของทั้งสองโครงการ โดยโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา มี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ต่อไป จะทำให้นโยบายการบริหารจัดการโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางที่ไม่ขัดแย้งและมีความเกื้อกูลกันต่อไป ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของทั้งสองโครงการของกองทรัสต์

1.3) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันในช่วงที่ผ่านมา

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีประสบการณ์ในการดำเนินการเช่าช่วงทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้บริหารโรงแรม ดังนั้น ด้วยประสบการณ์ที่ดีในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และ Hilton Worldwide Manage Limited ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวในการดำเนินการด้านต่าง ๆ เช่น การเจรจาต่อรอง และความร่วมมือในการประสานงาน ที่มากกว่าเมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2) ข้อด้อย / ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับ การทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.1) เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ CPNRM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้ เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับ CPNRM ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CPNRM (ผู้จัดการกองทรัสต์) และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (ผู้เช่าช่วง) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน คือ CPN (CPN ถือหุ้น CPNRM ร้อยละ 99.99 และถือหุ้นซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 99.99) ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ CPNRM ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ว่าอาจไม่ได้เป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการ อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ซึ่งการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Transaction) โดยมีโครงสร้างค่าเช่าที่สอดคล้องกับลักษณะการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ CPNRM มีหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Fiducinary Duty) และระมัดระวังเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความชำนาญ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ข้อผูกพันตามที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสรรหาผู้เช่าช่วงโครงการฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีการดำเนินการอย่างโปร่งใส โดยกองทรัสต์ได้เปิดให้มีการประมูลเป็นการทั่วไป ว่าจ้าง คุชแมน เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าช่วง เพื่อให้ได้รับข้อเสนอที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 ให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เนื่องจากเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ดังนั้น การพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว จึงอยู่ภายใต้อำนาจพิจารณาอนุมัติของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มิได้มีส่วนได้เสียกับการเข้าทำรายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมในการพิจารณาวาระดังกล่าว อีกทั้ง การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้แล้ว โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง ซึ่งกระบวนการต่าง ๆ ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.2) *มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จากการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน*

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์จากการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีขนาดรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงมีภาระหน้าที่ตามประกาศ สร.26/2555 ซึ่งส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก จากการดำเนินการตามหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(2) เปิดเผยข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อตลาดหลักทรัพย์

(3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการที่เกี่ยวโยงกัน

(4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

จากข้อเสนอเช่าช่วงโครงการโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 โดยค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เสนอจะชำระแก่กองทรัสต์ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

1. ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) เป็นเงินจำนวน 294.00 ล้านบาทต่อปี ชำระเป็นรายไตรมาส โดยไม่มีการปรับขึ้นค่าเช่าคงที่นี้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี การกำหนดค่าเช่าคงที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ในปี 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงโครงการฉบับปัจจุบันที่ร้อยละ 2.00
2. ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) เป็นค่าเช่าที่แปรผันไปตามผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิ หลังหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และยานพาหนะต่าง ๆ (FF&E Reserve Deduction) และค่าเช่าคงที่ ในรอบไตรมาสสะสม โดยชำระเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันสิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันเท่ากับศูนย์ และหากมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ในการพิจารณาความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่า ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราตลาดของค่าเช่าช่วง รายละเอียดมีดังนี้

วิธีเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่กับอัตราค่าเช่าในตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ ซึ่งกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้สุทธิ หลังหักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และยานพาหนะต่าง ๆ (FF&E Reserve Deduction) และค่าเช่าคงที่ โดยวิธีเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กับ อัตราค่าเช่าตลาดที่อ้างอิงจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง ที่ได้จากข้อมูลอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ (REIT) หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (PF) อื่นได้รับจากโครงการที่ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม ที่มีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่าช่วงเพื่อบริหารทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันกับโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง 10 กอง รวม 24 โครงการ โดยพิจารณาเปรียบเทียบทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ดังนี้

1) <u>ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)</u>

   1.1) เปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568

   1.2) เปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อประมาณการกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

   1.3) เปรียบเทียบอัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่

2) <u>ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)</u>

เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าแปรผันที่คิดเป็นร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์เพิ่มเติมโดยพิจารณาเปรียบเทียบเฉพาะโรงแรมที่เป็นคู่แข่งโดยตรงในพื้นที่พัทยา จากกลุ่มตัวอย่าง 2 กองทรัสต์ รวม 4 โครงการ ที่มีการให้เช่าช่วงทรัพย์สินประเภทโรงแรมในพื้นที่พัทยา ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ออนิกซ์ (ONYXRT) สำหรับโครงการโรงแรมอมารี พัทยา และโรงแรมโอโซ่ พัทยา และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา หรือรวมเรียกว่า “กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา”

จากการพิจารณาเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ กับ กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง และกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 1 : ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปีต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปีต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ และอัตราค่าเช่าแปรผัน โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ (CPNREIT) กับ กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ประเภทสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ค่าเช่าคงที่[1/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 (ล้านบาท)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) [1/] (ล้านบาท)	ค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[2/] หลังหักค่าเช่าคงที่)
ตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล									
CPNREIT	ฮิลตัน พัทยา	สิทธิการเช่าประมาณ 20 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580)	294.00	3,628.00	8.10	484.00	60.74	เพิ่มจากปัจจุบันร้อยละ 2.0 และคงที่ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง 3 ปี	90 (ไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่)
กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง									
1. ONYXRT	1.1 อมารี กรุงเทพ	สิทธิการเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2598)	206.00	2,140.00	9.63	333.00	61.86	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	75
	1.2 อมารี พัทยา		161.00	1,745.25	9.23	260.00	61.92		75
	1.3 โอโซ่ พัทยา		108.00	1,333.65	8.10	175.00	61.71		75
	1.4 โอโซ่ ภูเก็ต		103.00	1,219.50	8.45	166.00	62.05		75
2. LHHOTEL	2.1 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 13 มกราคม 2592)	136.00	3,165.00	4.30	307.00	44.30	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
	2.2 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	สิทธิการเช่าประมาณ 28 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2595)	270.00	6,914.00	3.91	605.00	44.63	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ประเภทสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ค่าเช่าคงที่[1/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 (ล้านบาท)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) [1/] (ล้านบาท)	ค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[2/] หลังหักค่าเช่าคงที่)
	2.3 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์	สิทธิการเช่าประมาณ 26 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2596)	150.00	3,305.35 (ราคาประเมินเฉลี่ย ณ วันที่ 1 มกราคม 2570)	4.54	302.30	49.62	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
	2.4 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2583)	288.00	4,541.00	6.34	501.00	57.49	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
	2.5 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2581)	319.38	3,909.00	8.17	442.00	72.26	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	85
	2.6 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2590)	224.00	3,927.00	5.70	306.00	73.20	ไม่มี	85
3. CTARAF	3.1 เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (เดิมชื่อ เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย)	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 25 กันยายน 2581)	178.23	1,652.00	10.79	NA	NA*	3.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 1.00 ต่อปี)	ไม่มี

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ประเภทสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ค่าเช่าคงที่[1/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 (ล้านบาท)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) [1/] (ล้านบาท)	ค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[2/] หลังหักค่าเช่าคงที่)
4. DREIT	4.1 ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	189.74 (ส่วนที่ลงทุนครั้งแรก 186.34 และส่วนที่ลงทุนเพิ่ม 3.4)	4,669.28	4.06	332.34	57.09	ไม่มี	ส่วนที่ลงทุนครั้งแรก - ปี 2560-2565 = 85 - ตั้งแต่ปี 2566 = 80 ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม = 45
	4.2 ดุสิตธานี หัวหิน	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 23 ธันวาคม 2583)							
5. GAHREIT	5.1 เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	กรรมสิทธิ์	130.34 (กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าคงที่ 72.99)	1,790.00	7.28	25.68	507.55*	6.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 2.00 ต่อปี)	ไม่มี
6. GROREIT [3/]	6.1 รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	กรรมสิทธิ์	272.00	4,741.30	5.74	323.66	84.04	ไม่มี	ไม่มี
7. QHHRREIT	7.1 เซนเตอร์ พอยต์ พลัส ประตูน้ำ	กรรมสิทธิ์	152.00	2,467.50	3.34	176.00	36.89	ไม่มี	90
	7.2 เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 10	กรรมสิทธิ์		2,042.80		120.00		ไม่มี	90
	7.3 เซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม	รับโอนสิทธิการเช่ามาจากกองทุนรวม QHHR สัญญาสิ้นสุด 31 พฤษภาคม 2569[5/]		44.90 [4/]		116.00		ไม่มี	90

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ประเภทสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ค่าเช่าคงที่[1/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 (ล้านบาท)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) [1/] (ล้านบาท)	ค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[2/] หลังหักค่าเช่าคงที่)
	7.4 เซนเตอร์ พอยต์ พลัส สีลม	สิทธิการเช่าประมาณ 29 ปี (สิ้นสุดวันที่ 19 กรกฎาคม 2596)	54.00	1,314.20	4.11	120.00	45.00	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
8. QHOP	8.1 NH Bangkok Sukhumvit Boulevard (เดิมชื่อ บูเลอวาร์ด กรุงเทพ)	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 17 มีนาคม 2581)	127.00 (กองทุนได้รับค่าเช่าคงที่ 52.98)	914.00	13.89	81.14	156.52*	ไม่มี	85
9. SRIPANWA	9.1 ศรีพันวา ภูเก็ต ส่วนที่ 1	กรรมสิทธิ์	200.98	2,305.00	8.72	182.00	110.43*	ปีที่ 1-5 = 0 ปีที่ 6 = 10.0 และปรับเพิ่ม 10.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 2.00 -3.33 ต่อปี)	30
	9.2 ศรีพันวา ภูเก็ต ส่วนที่ 2	กรรมสิทธิ์	72.92	1,012.00	7.21	57.00	127.92*	ปีละ 5.00 ล้านบาท (คิดเป็นอัตราเพิ่ม 5.88 -7.14 ต่อปี)	80
	9.3 บาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	กรรมสิทธิ์	36.30	390.00	9.31	3.00	1,210.00*	10.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 3.33 ต่อปี)	ปีที่ 1-10 : ไม่มี ตั้งแต่ปีที่ 11 : 30 (เริ่ม 1 สิงหาคม 2571)

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ประเภทสิทธิในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ค่าเช่าคงที่[1/] (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ สิ้นปี 2568 (ล้านบาท)	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) [1/] (ล้านบาท)	ค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[2/] หลังหักค่าเช่าคงที่)
10. LUXF	10.1 ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย	กรรมสิทธิ์	102.84	2,486.00 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)	4.14	252.97 [5/]	40.65	3.0 ต่อปี	80 - 100
ค่าต่ำสุด-สูงสุดของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง					**3.34 - 13.89**		**36.89 - 84.04***	**0.00 - 7.14 ต่อปี**	**0 - 100**

ที่มา : แบบ 56-REIT1, รายงานประจำปี และหนังสือชี้ชวนของทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ : [1/] ค่าเช่าคงที่ และ EBITDA ของโครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ปี 2568 ยกเว้น 1) ฮิลตัน พัทยา ค่าเช่าคงที่ และ EBITDA มาจากประมาณการปี 2570 โดย CPNRM 2) อมารี กรุงเทพ, อมารี พัทยา, โอโซ่ พัทยา และโอโซ่ ภูเก็ต ค่าเช่าคงที่ และ EBITDA มาจากประมาณการปี 2569 ที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/ร่างหนังสือชี้ชวนของ ONYXRT 3) แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์ ค่าเช่าคงที่ และ EBITDA มาจากประมาณการปี 2570 ที่เปิดเผยในสารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการจัดหาผลประโยชน์ในเพิ่มเติมในโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์ และรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติช่วงเวลาประมาณการปี 2570 ที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ LHHOTEL ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2569 4) ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ค่าเช่าคงที่จากประมาณการปี 2570 (1 กรกฎาคม 2570 - 30 มิถุนายน 2571) ที่เปิดเผยในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการการเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF ในวันที่ 18 กันยายน 2569

[2/] รายได้สุทธิ จากการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเทียบเคียงได้กับที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า EBITDA โดยที่นิยามและสูตรการคำนวณของแต่ละกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน

[3/] ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ของ GROREIT เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2569 ได้มีมติอนุมัติการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส และการเลิกกองทรัสต์ และให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ GROREIT ซึ่งจะประชุมในวันที่ 28 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

[4/] ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ QHHRREIT ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ QHHRREIT ต่ออายุการเช่าอาคารโครงการเซนเตอร์ พอยต์ ชิดลม กับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (สำนักงานพระคลังข้างที่) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2599 และอนุมัติการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการดังกล่าวโดยการให้เช่า/เช่าช่วง คิดค่าเช่าคงที่ประมาณ 51.32 ล้านบาทต่อปี และค่าเช่าแปรผันอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของโครงการ ประมาณร้อยละ 90 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ โดยการต่อสัญญาในแต่ละคราว (3 ปี) ค่าเช่าคงที่จะปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทั้งนี้ ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่คำนวณจากระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 30 ปี เท่ากับ 1,337.30 ล้านบาท

[5/] ค่า Residual Amount (กำไรจากการดำเนินงาน - ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สิน) ในงวดปี 2568 (1 กรกฎาคม 2567 – 30 มิถุนายน 2568)

* ไม่รวมค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (NA) / เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (ร้อยละ 507.55) / NH Bangkok Sukhumvit Boulevard (ร้อยละ 156.52) / ศรีพันวาส่วนที่ 1 (ร้อยละ 110.43) / ศรีพันวาส่วนที่ 2 (ร้อยละ 127.92) และ บาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (ร้อยละ 1,210.00) เนื่องจากค่าเบี่ยงเบนไปจากปกติ

ตารางที่ 2 : ตารางเปรียบเทียบโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ (CPNREIT) กับ กลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา

รายชื่อกองทรัสต์ / กองทุนรวม	โครงการ/ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน (ร้อยละ)	ค่าเช่าคงที่ต่อ EBITDA (ร้อยละ)	อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าแปรผัน ต่อ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ (ร้อยละ)
CPNREIT	ฮิลตัน พัทยา	8.10	60.74	เพิ่มจากปัจจุบันร้อยละ 2.0 และคงที่ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง 3 ปี	90 (ไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่)
1. ONYXRT	1.1 อมารี พัทยา	9.23	61.92	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	75
	1.2 โอโซ่ พัทยา	8.10	61.71	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	75
2. LHHOTEL	2.1 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	4.30	44.30	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
	2.2 แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	3.91	44.63	2.0 ทุกๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)	90
ค่าต่ำสุด-สูงสุดของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา		**3.91 - 9.23**	**44.30 - 61.92**	2.0 ทุก ๆ 3 ปี หรือ **เฉลี่ย 0.67 ต่อปี**	75 - 90

จากตารางข้างต้น ค่าเช่าตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญากับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราตลาดที่อ้างอิงจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง สรุปได้ดังนี้

ค่าเช่าคงที่ :

(1) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน

ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินของโครงการ อยู่ที่ร้อยละ 8.10 ซึ่งอยู่ในช่วง (range) ของสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 3.34 - 13.89 และอยู่ในช่วงของค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยาซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.91 - 9.23

(2) สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อ EBITDA

ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ร้อยละ 60.74 ซึ่งอยู่ในช่วงของสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 36.89 - 84.04 ทั้งนี้ การเปรียบเทียบกับกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงดังกล่าวไม่ได้รวมสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย / เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา / NH Bangkok Sukhumvit Boulevard / ศรีพันวาส่วนที่ 1 / ศรีพันวาส่วนที่ 2 และ บาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน เนื่องจากมีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เท่ากับ NA ร้อยละ 507.55 ร้อยละ 156.52 ร้อยละ 110.43 ร้อยละ 127.92 และร้อยละ 1,210.00 ตามลำดับ ซึ่งมีค่าเบี่ยงเบนไปจากกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงที่ใช้อ้างอิงมาก และโดยปกติทั่วไปการกำหนดค่าเช่าคงที่ไม่ควรเกินกว่า EBITDA ของโครงการ นอกจากนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบกับธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อ EBITDA ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ร้อยละ 60.74 ยังอยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อ EBITDA ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยาซึ่งเท่ากับร้อยละ 44.30 - 61.92

(3) อัตราการเติบโตของค่าเช่าคงที่

ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ กำหนดค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน (ปี 2569) ร้อยละ 2 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี ซึ่งอยู่ในช่วงของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงที่มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าคงที่ที่ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี นอกจากนี้ การกำหนดค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน (ปี 2569) ร้อยละ 2 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อาจเปรียบเทียบได้กับการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ของธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ที่ไม่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ในระยะเวลา 3 ปี และปรับเพิ่มร้อยละ 2 เมื่อครบทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปีดังกล่าว

ค่าเช่าแปรผัน :

ตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่ และไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ อย่างไรก็ตาม การกำหนดค่าเช่าแปรผันตามข้อเสนอของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่มีลักษณะเป็นการจำกัดเพดานสูงสุดไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ อาจทำให้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับจริง

น้อยกว่าร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่ ในกรณีที่กองทรัสต์มีรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่เกินกว่าร้อยละ 55.55556 ของค่าเช่าคงที่โดยประมาณ

ทั้งนี้ จากประมาณการกระแสเงินสดของการดำเนินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปี 2570 - 2572 ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อคำนวณค่าเช่าที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับจากการทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ จะเห็นว่าค่าเช่าแปรผันตามประมาณการดังกล่าว อยู่ในช่วงร้อยละ 77 - 81 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่ ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าแปรผันของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงที่มีอัตราค่าเช่าแปรผันอยู่ในช่วงร้อยละ 0 - 100 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ และเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ที่มีอัตราค่าเช่าแปรผันอยู่ในช่วงร้อยละ 75-90 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

<u>สรุปความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาด</u>

ประเภทค่าเช่า	แนวทางการเปรียบเทียบ	ข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียง	กลุ่มธุรกิจโรงแรม เทียบเคียงเฉพาะที่ ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา
1. ค่าเช่าคงที่	1.1 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ประเมินโดย ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568	ร้อยละ 8.10	ร้อยละ 3.34 - 13.89	ร้อยละ 3.91 - 9.23
	1.2 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ร้อยละ 60.74	ร้อยละ 36.89 - 84.04	ร้อยละ 44.30 - 61.92
	1.3 อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่	เพิ่มขึ้นจากปัจจุบันร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี	ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี	ร้อยละ 2.0 ทุก ๆ 3 ปี (คิดเป็นอัตราเพิ่มเฉลี่ย 0.67 ต่อปี)
2. ค่าเช่าแปรผัน	ร้อยละของรายได้สุทธิ หรือ EBITDA[1/] หลังหักค่าเช่าคงที่	ร้อยละ 90 (จำนวนสูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่)	ร้อยละ 0 - 100	ร้อยละ 75 - 90

หมายเหตุ : [1/] รายได้สุทธิ จากการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเทียบเคียงได้กับที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า EBITDA โดยที่นิยามและสูตรการคำนวณของแต่ละกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **อัตราค่าเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเหมาะสม**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าตามข้อเสนอของผู้เช่าช่วงในครั้งนี้ จากประมาณการกระแสเงินสดของการดำเนินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปี 2570 - 2572 ที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อคำนวณค่าเช่าที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับจากการทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ โดยมีสมมติฐานการประมาณการ ดังนี้

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	สมมติฐาน
ระยะเวลาประมาณการ	ปี 2570 - 2572
จำนวนห้องพัก	304 ห้อง
สมมติฐานรายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ไม่รวม Service Charge) ปี 2570 เท่ากับร้อยละ 89.50 และ 8,086 บาทต่อคืน ปี 2571 เท่ากับร้อยละ 89.50 และ 8,177 บาทต่อคืน ปี 2572 เท่ากับร้อยละ 89.50 และ 8,270 บาทต่อคืน
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	เท่ากับร้อยละ 33.00 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนเฉลี่ยในปี 2566 - 2568
รายได้จากบริการอื่น ๆ	เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าที่พัก ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนเฉลี่ยในปี 2566 - 2568
รายได้อื่น	เท่ากับร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าห้องพัก ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนเฉลี่ยในปี 2566 - 2568
รายได้ค่าธรรมเนียมบริการ (Service Charge)	เท่ากับร้อยละ 10.00 ของรายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากบริการอื่น ๆ
สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	เท่ากับร้อยละ 30.35 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งใกล้เคียงกับสัดส่วนเฉลี่ยในปี 2566 - 2568
เงินเดือน ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ	ปี 2569 อ้างอิงตามงบประมาณของผู้จัดการกองทรัสต์ จากนั้นกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายบริหารทั่วไป ได้แก่ ค่าใช้จ่ายการตลาด และรายจ่ายหมวด POMEC (Property Operation Maintenance Energy Cost) เช่น ค่าไฟฟ้า น้ำประปา ค่าบริหารจัดการและซ่อมบำรุง	ปี 2569 อ้างอิงตามงบประมาณของผู้จัดการกองทรัสต์ จากนั้นกำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน (Management Fee)	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราร้อยละของรายได้ ซึ่งตามประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการให้บริการ (ไม่รวมรายได้ Service Charge) และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาจ้างบริหารโรงแรม
เงินสำรองเพื่อการลงทุน	เท่ากับร้อยละ 4 ของรายได้รวม

สรุปประมาณการผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปี 2570 - 2572

(หน่วย : ล้านบาท)	เกิดขึ้นจริง									ประมาณการ			
	2560	**2561**	**2562**	**2563**	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**	**2569**	**2570**	**2571**	**2572**
ผลการดำเนินงานของโรงแรม													
รายได้ค่าที่พัก	613	642	582	119	143	496	755	850	769	793	803	814	821
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	253	263	259	68	65	188	271	279	258	214	265	269	271
รายได้จากบริการอื่น ๆ	16	18	15	3	2	11	16	16	13	12	16	16	16
รายได้อื่น	4	3	2	3	1	3	4	4	4	4	4	4	4
รายได้ค่าธรรมเนียมบริการ (Service Charge)	88	92	85	19	21	70	105	115	105	102	108	110	111
รวมรายได้	**974**	**1,017**	**944**	**213**	**233**	**768**	**1,151**	**1,264**	**1,150**	**1,125**	**1,197**	**1,213**	**1,224**
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	(78)	(80)	(77)	(21)	(22)	(60)	(86)	(87)	(78)	(65)	(88)	(90)	(90)
เงินเดือน ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ	(235)	(241)	(223)	(81)	(85)	(187)	(258)	(278)	(256)	(257)	(265)	(273)	(281)
ค่าใช้จ่ายบริหารทั่วไป	(200)	(198)	(190)	(80)	(92)	(169)	(220)	(241)	(224)	(247)	(254)	(262)	(270)
ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	(55)	(59)	(54)	(8)	(9)	(44)	(70)	(79)	(72)	(50)	(55)	(56)	(56)
เงินสำรองเพื่อการลงทุน	(88)	(92)	(86)	(10)	(14)	(41)	(59)	(67)	(62)	(41)	(50)	(50)	(51)
รายได้สุทธิ	**317**	**347**	**314**	**13**	**11**	**268**	**458**	**512**	**459**	**465**	**484**	**483**	**476**
ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากโครงการ													
ค่าเช่าคงที่	17	210	217	218	59	182	252	263	275	288	294	294	294
ค่าเช่าแปรผัน	8	105	109	-	-	77	126	132	138	144	147	147	147
ค่าเช่ารวม	**25**	**315**	**326**	**218**	**59**	**259**	**378**	**395**	**413**	**432**	**441**	**441**	**441**

จากประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโรงแรมข้างต้น พบว่าผลการดำเนินงานที่ประมาณการในช่วงระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะทำกับผู้เช่าช่วงในครั้งนี้ มีความเพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันได้ตลอดระยะเวลาประมาณการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ประมาณการค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับในระยะเวลา 3 ปีข้างหน้า ผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณการจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต ภายใต้สมมติฐานการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวตามสภาวะปกติ ซึ่งผลการดำเนินงานจริงอาจผันผวนและไม่เป็นไปตามประมาณการได้ หากเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ภัยธรรมชาติ ภาวะโรคระบาด ภาวะสงคราม หรือสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง เป็นต้น

4.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เงื่อนไขหลักของการทำรายการในครั้งนี้ จะกระทำได้ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ได้รับการดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว

1. ทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ
3. หลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

โดยภายหลังดำเนินการตามเงื่อนไขต่าง ๆ ครบถ้วนแล้ว คาดว่าระยะเวลาการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนระยะเวลาในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ จากสรุปเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อ 1.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของรายงานฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขอัตราค่าเช่าและระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงตามข้อเสนอของผู้เช่าช่วงเพื่อให้ความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สินสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน สำหรับเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ จะยังคงเหมือนกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยสามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญได้ดังนี้

- อัตราค่าเช่าที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ มีโครงสร้างค่าเช่าอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ปัจจุบันในปี 2569 ที่ร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 สำหรับค่าเช่าแปรผันมีหลักการคำนวณที่เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันในอัตราร้อยละ 90 ของรายได้สุทธิ หลังหักค่าเช่าคงที่ และไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้คงที่ต่อเนื่อง ในขณะที่ไม่สร้างภาระตึงตัวเกินไปแก่ผู้เช่าช่วงในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น รวมถึงมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันตามผลประกอบการของโรงแรมในอนาคตที่ดีขึ้น
- ระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขที่ผู้เช่าช่วงเสนอภายใต้สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปัจจุบันที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่งผลให้ต้นทุนการเดินทางสูงขึ้นจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและอัตราการเข้าพักในโรงแรมลดลง การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานโรงแรมระดับบนในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่ตั้งของโครงการที่จะทยอยเพิ่มขึ้นมากในอีก 3 ปี ข้างหน้า รวมถึงการปรับปรุง (Renovation) เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและรักษาความสามารถในการสร้างการเติบโตของรายได้ในอนาคต ซึ่งจะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิดเพื่อทบทวนอัตราค่าเช่าระยะยาวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในอนาคต
- เงื่อนไขของเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน กำหนดให้เหตุสุดวิสัยครอบคลุมเหตุที่กระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วง เหตุการณ์ภายในประเทศ และเหตุการณ์ในต่างประเทศตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง โดยกองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระ/หรือยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในช่วงเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมถึง

รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในมาตรฐานระดับเดียวกันลดลงต่ำกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าแล้วแต่กรณีที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง ซึ่งการกำหนดให้พิจารณาเปรียบเทียบกับกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในมาตรฐานระดับเดียวกันจะช่วยขจัดความเสี่ยงจากการบริหารงานที่ผิดพลาดของผู้เช่าช่วงและพิสูจน์ได้ว่าผลกระทบมาจากปัจจัยภายนอกที่เป็นเหตุสุดวิสัยจริง ๆ รวมถึงช่วยป้องกันไม่ให้ผู้เช่าช่วงอ้างเหตุสุดวิสัยที่ไม่สมเหตุสมผลเพื่อขอเลื่อนหรือยกเว้นค่าเช่า

- เงื่อนไขความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ดูแล ซ่อมแซมทรัพย์สินตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน คือ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) ค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure) รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เป็นเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ในส่วนที่เกินเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม สำหรับผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) หรือซ่อมแซม (Repairs) หรือกระทำการใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง ซึ่งเป็นไปตามหลักการทั่วไปที่เจ้าของทรัพย์สิน (กองทรัสต์) จะเป็นผู้รับภาระด้านการลงทุนในสินทรัพย์ และผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตามปกติที่เกิดจากการใช้งาน
- เงื่อนไขการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน คือ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือหน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาได้ ซึ่งเป็นข้อกำหนดมาตรฐานในทางปฏิบัติ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาไปให้บุคคลอื่นที่ขาดคุณสมบัติ รวมถึงขาดประสบการณ์หรือไม่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรม
- เงื่อนไขดอกเบี้ยผิดนัดตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน คือ หากคู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ชำระเงินเพิกเฉยไม่ชำระเงินภายในระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระเงินดังกล่าวจนกว่าจะได้ชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยผิดนัดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งครบถ้วน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สามารถชดเชยค่าเสียโอกาสจากการนำเงินไปลงทุนหรือบริหารจัดการสภาพคล่อง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามหนี้ได้อย่างเหมาะสม

ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เป็นเงื่อนไขที่จะเอื้อให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือเงื่อนไขการทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันโดยไม่ได้ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ฉบับใหม่ ของกองทรัสต์ กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เพื่อให้การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และรายได้ของกองทรัสต์มีความมั่นคงและต่อเนื่องต่อไป หลังจากที่สัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2569 โดยสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่มีเงื่อนไขค่าตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้สถานการณ์ท่องเที่ยวในปัจจุบัน กองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนและไม่ด้อยกว่าเงื่อนไขตามสัญญาเช่าช่วงฉบับปัจจุบัน โดยโครงสร้างของค่าเช่าที่กำหนด จะทำให้กองทรัสต์มีรายได้คงที่ต่อเนื่อง และเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม อีกทั้งมีโอกาสได้รับค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโรงแรมในอนาคต การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องต่อไป ลดความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าช่วงให้ได้ทันก่อนที่อายุสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันจะสิ้นสุดลง และการสูญเสียรายได้ค่าเช่าในช่วงที่ยังไม่มีผู้เช่าช่วงรายใหม่ นอกจากนี้ การที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตามเดิมต่อไป จะทำให้การบริหารโรงแรมโดยกลุ่มฮิลตัน มีความต่อเนื่องเช่นกัน และไม่เกิดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงเครื่องหมายการค้าของโรงแรมจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วง ตลอดจนทำให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการและการประสานงานด้านต่าง ๆ จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้เช่าช่วง กับผู้บริหารโรงแรม มีประสบการณ์ที่ดีในการดำเนินงานร่วมกันมาก่อนเป็นเวลานาน ย่อมมีส่วนช่วยให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืนในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์ จากการทำสัญญาเช่าช่วงในครั้งนี้ ต้องพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าทั้งหมดจากผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ดังนั้น หากมีปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วง ที่ทำให้รายได้ และกำไรสุทธิลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงได้ ประกอบกับสัญญาเช่าช่วงที่จะทำรายการในครั้งนี้มีระยะเวลา 3 ปี ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการจัดหาประโยชน์ต่อไปในอนาคตภายหลังสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง

อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ของกองทรัสต์ มีความเหมาะสม โดยมีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ประเมินโดย ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับร้อยละ 8.10 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับร้อยละ 60.74 การกำหนดค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน (ปี 2569) เท่ากับร้อยละ 2.00 และคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 90 และไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ (ตามประมาณการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในปี 2570 - 2572 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าแปรผันร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 77-81 ของรายได้สุทธิหลังหักค่าเช่าคงที่) เทียบเคียงได้กับข้อมูลของกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงที่มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าทรัพย์สินโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (Appraisal Value) ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับร้อยละ 3.34 - 13.89 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับร้อยละ 36.89 - 84.04 อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่ที่ร้อยละ 0.00 - 7.14 ต่อปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 0 - 100 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ และเทียบเทียบเคียงได้กับกลุ่มธุรกิจโรงแรมเทียบเคียงเฉพาะที่ตั้งอยู่ในพื้นที่พัทยา ที่มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ เท่ากับร้อยละ 3.91-9.23 สัดส่วนค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ต่อ EBITDA เท่ากับร้อยละ 44.30 – 61.92 อัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าคงที่เท่ากับร้อยละ 2.0 ทุก ๆ 3 ปี และมีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 75 - 90 ของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่

จากการพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม เป็นเงื่อนไขที่จะเอื้อให้ CPNREIT ได้รับประโยชน์จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือเงื่อนไขการทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันโดยไม่ได้ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา กับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการและควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งการตัดสินใจสุดท้ายในการอนุมัติหรือปฏิเสธการเข้าทำรายการดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายเป็นสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาข้อมูลความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบระมัดระวัง เพื่อการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่า ได้พิจารณาให้ความเห็นด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ตามมาตรฐานผู้ประกอบวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด

.....

(นางนิสาภรณ์ ฤกษ์อร่าม)

กรรมการผู้จัดการ

.....

(นางสาวสุมาลี ตันตยาภรณ์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

<u>เอกสารแนบ 1</u>

ข้อมูลโดยสรุปของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

1. ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**กองทรัสต์**” หรือ “**CPNREIT**”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“**CPNRF**”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ข้อมูลสรุปของ CPNREIT มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (สิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือสูงสุด จะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638)
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
ทุนจดทะเบียน	47,709,466,810.20 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	40,195,007,722.20 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	3,621,074,000 หน่วย

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

- วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

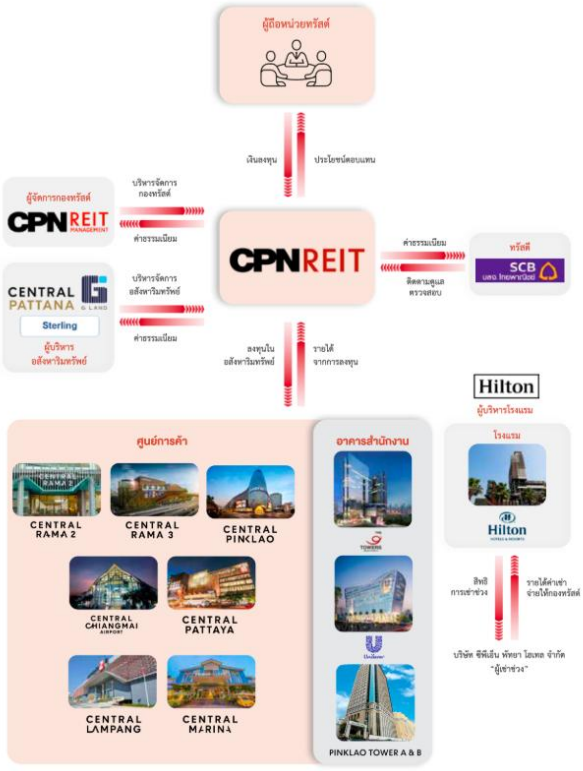
CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้

ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- นโยบายการลงทุน

CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง หรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยมุ่งเน้นการจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนาและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 โครงสร้างการบริหารจัดการของกองทรัสต์



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ CPNREIT ประกอบด้วย (1) ทรัสตี (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ (4) ผู้เช่าช่วง โดยสรุปข้อมูลของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสตี

ชื่อทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02-949-1500
โทรสาร	:	02-949-1501
เว็บไซต์	:	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัสตีได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสตีจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556
โครงสร้างการถือหุ้น	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99) ผู้ถือหุ้นรายย่อย (ร้อยละ 0.01)

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	:	เลขที่ 999/9 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105560104638
โทรศัพท์	:	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	:	02-667-5590
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	27 มิถุนายน 2560
วันที่ได้รับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จากสำนักงาน ก.ล.ต.	:	10 พฤศจิกายน 2560
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
โครงสร้างการถือหุ้น	:	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1.	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997

		<table><tr><td>2.</td><td>นายกอบชัย จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.0001</td></tr><tr><td>3.</td><td>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.0001</td></tr><tr><td>4.</td><td>นายชนวัฒน์ จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.0001</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>1,000,000</td><td>100.00</td></tr></table> ที่มา : สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (แบบ บอจ.5)
รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2569	:	1. นางอวยพร ฟูตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ 2. นายพงศกร เที่ยงธรรม กรรมการอิสระ 3. นางสาวโชติกา สวนานนท์ กรรมการอิสระ 4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ / กรรมการบริหาร 5. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ / กรรมการบริหาร 6. นางสาวพิรินี พริ้งศุลกะ กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	:	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งของบริษัท	:	เลขที่ 999/9 อาคารอาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107537002443
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทมหาชนจำกัด	:	19 กรกฎาคม 2537
โทรศัพท์	:	02-667-5555
โทรสาร	:	02-264-5593
เว็บไซต์	:	www.centralpattana.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	2,244,000,000 บาท
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569 มีดังนี้ <table><tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้นที่ถือ</th><th>ร้อยละ</th></tr><tr><td>1.</td><td>บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด</td><td>1,176,343,960</td><td>26.21</td></tr><tr><td>2.</td><td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td><td>308,440,483</td><td>6.87</td></tr><tr><td>3.</td><td>กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง</td><td>156,838,600</td><td>3.49</td></tr><tr><td>4.</td><td>สำนักงานประกันสังคม</td><td>149,387,729</td><td>3.33</td></tr><tr><td>5.</td><td>นายนิติ โอสถานุเคราะห์</td><td>107,320,000</td><td>2.39</td></tr><tr><td>6.</td><td>SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C)</td><td>100,073,936</td><td>2.23</td></tr></table>

			NOMINEES LIMITED		
		7.	UBS AG SINGAPORE BRANCH-FOR CLIENTS' ACCOUNTS	86,596,182	1.93
		8.	EFG BANK AG, HONG KONG BRANCH	72,469,900	1.61
		9.	THE BANK OF NEW YORK MELLON	60,928,209	1.36
		10.	STATE STREET EUROPE LIMITED	54,618,910	1.22
			ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	2,273,017,909	50.65
			ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ	2,214,982,091	49.35
			รวม	4,488,000,000	100.00
		ที่มา : www.set.or.th			
รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569	:	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการ 2. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ 3. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ 4. นายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์ กรรมการ 5. นางนิตย์สินี จิราธิวัฒน์ กรรมการ 6. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ กรรมการ 7. นายปรีชา เอกคุณากูล กรรมการ 8. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ 9. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ กรรมการ 10. นายรพี สุจริตกุล ประธานกรรมการอิสระ 11. นายวินิจ ศิลามงคล กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ 12. นางภัทรียา เบญจพลชัย กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ 13. นายมนตรี ศรไพศาล กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ		
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ นายปรีชา เอกคุณากูล นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ และนายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล (1) กรรมการสองในหกคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ (2) กรณีที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่าง ๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการ หรือ หน่วยงานอื่นใด ให้กรรมการผู้มีอำนาจตาม (1) คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท		

3.2 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	:	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งของบริษัท	:	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107538000118
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	3 มีนาคม 2538

<table>
<tr><td>โทรศัพท์</td><td>:</td><td>02-246-2323</td></tr>
<tr><td>โทรสาร</td><td>:</td><td>02-247-1082</td></tr>
<tr><td>เว็บไซต์</td><td>:</td><td>www.grandcanalland.com</td></tr>
<tr><td>ทุนจดทะเบียน</td><td>:</td><td>6,535,484,202 บาท</td></tr>
<tr><td>ทุนชำระแล้ว</td><td>:</td><td>6,499,829,661 บาท</td></tr>
<tr><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น</td><td>:</td><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 5 มีนาคม 2569 มีดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้นที่ถือ</th><th>ร้อยละ</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด</td><td>4,389,418,545</td><td>67.53</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด</td><td>1,191,604,274</td><td>18.33</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>บริษัท ทุนมหาลาภ จำกัด</td><td>306,299,005</td><td>4.71</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด</td><td>281,501,347</td><td>4.33</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมเนจเมนท์ จำกัด</td><td>153,837,243</td><td>2.37</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>นางขันทอง อุดมมหันติสุข</td><td>16,068,457</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไวชั่น จำกัด</td><td>10,486,593</td><td>0.16</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>นายศมณ สุวรรณรัตน์</td><td>8,720,300</td><td>0.13</td></tr>
<tr><td>9.</td><td>นายพหล เปาอินทร์</td><td>6,984,900</td><td>0.11</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>นายนุรักษ์ มหัทธนะอานนท์</td><td>4,000,000</td><td>0.06</td></tr>
<tr><td></td><td>ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</td><td>6,368,920,664</td><td>97.98</td></tr>
<tr><td></td><td>ผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ</td><td>130,908,997</td><td>2.02</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>6,499,829,661</td><td>100.00</td></tr>
</table>
ที่มา : www.set.or.th</td></tr>
<tr><td>รายชื่อกรรมการ
ณ วันที่ 5 มีนาคม 2569</td><td>:</td><td>1. นายปรีชา เอกคุณากูล ประธานกรรมการ
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, กรรมการ
3. นายวิโรจน์ บุญศิริรุ่งเรือง กรรมการ
4. นายปัณฑิต มงคลกุล กรรมการ
5. นายสรรสฤษดิ์ เย็นบำรุง กรรมการ
6. นายจรัล มงคลจันทร์ กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
7. นางจิตรมณี สุวรรณพูล กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
8. นายวิทยา ชวนะนันท์ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
9. นายจักรกฤษณ์ พันธุรักษ์ กรรมการอิสระ</td></tr>
<tr><td>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</td><td>:</td><td>นายปรีชา เอกคุณากูล หรือ นายปัณฑิต มงคลกุล หรือ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท</td></tr>
</table>

3.3 บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

ชื่อ	:	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	:	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105539047078
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	22 เมษายน 2539
โทรศัพท์	:	02-354-2301-4
โทรสาร	:	02-354-2300
ทุนจดทะเบียน	:	1,800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,800,000,000 บาท
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 27 มกราคม 2569 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1.	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	17,999,999	99.99999
2.	บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	1	0.00001
	รวม	18,000,000	100.00

ที่มา : สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (แบบ บอจ.5)

รายชื่อกรรมการ ณ วันที่ 5 มกราคม 2569	:	1. นายปรีชา เอกคุณากูล กรรมการ 2. นายปัณฑิต มงคลกุล กรรมการ 3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ 4. นายเขมจิต ชุ่มวัฒนะ กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่เรื่องการยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่าง ๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อกระทรวงพาณิชย์ให้นายปรีชา เอกคุณากูล หรือ นายปัณฑิต มงคลกุล หรือ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ หรือ นายเขมจิต ชุ่มวัฒนะ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

(4) ผู้เช่าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

ชื่อ	:	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	:	เลขที่ 999/9 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิเศส ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105560162093
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	:	25 กันยายน 2560
โทรศัพท์	:	0-3825-3050
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	51,745,000 บาท
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	:	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มกราคม 2569 มีดังนี้

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้นที่ถือ</th><th>ร้อยละ</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</td><td>19,999,997</td><td>99.999985</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>นายกอบชัย จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>20,000,000</td><td>100.00</td></tr>
</table>
ที่มา : สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (แบบ บอจ.5)
</td></tr>
<tr><td>รายชื่อกรรมการ
ณ วันที่ 14 มกราคม 2569</td><td>:</td><td>1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ กรรมการ
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ
4. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ กรรมการ
5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล กรรมการ
6. นายปรีชา เอกคุณากูล กรรมการ
7. นายภูมิ จิราธิวัฒน์ กรรมการ
8. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ</td></tr>
<tr><td>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</td><td>:</td><td>กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่การยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่าง ๆ หรือ การยื่นงบการเงินต่อกระทรวงพาณิชย์ ให้กรรมการคนใดคนหนึ่ง ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท</td></tr>
</table>

2.3 รายละเอียดทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

- สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียด	โครงการ										
	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัล พัทยา	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน อาร์ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	เซ็นทรัล มารีนา	เซ็นทรัล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	เลขที่ 79, 79/1-79/2 และ 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	เลขที่ 7/3-7/128, 7/129-7/221, 7/222-7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอัมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ		เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เลขที่ 333/99 และ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 319 ถนนซุปเปอร์ไฮเวย์สายลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	286,580	169,740	137,692	50,653	122,991	70,095	49,686	95,997	30,176	45,149	45,716
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	99,330	35,851	26,527	34,793	39,288	29,218	15,298 (304 ห้องพัก)	58,681	18,527	15,569	16,363
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	122,554	90,186	66,118		44,141	14,930	572	27,206	10,035	15,959	13,993
สิทธิการเช่าที่ดิน	-	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578[2]	-		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	-	-	-	-	-	-
สิทธิการเช่าช่วงอาคาร และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598[1]	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578[2]	ระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580		ระยะเวลาประมาณ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590	ระยะเวลาประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577	ระยะเวลาประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
วันที่ประเมินราคา	31 ธันวาคม 2568										

รายละเอียด	โครงการ										
	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัล พัทยา	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน อาร์ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	เซ็นทรัล มารีนา	เซ็นทรัล ลำปาง
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	31,528	14,233	9,983	2,119	10,931	7,398	3,628	5,950	1,294	1,641	2,961
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอพไพรซัล จำกัด	บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด						บริษัท ควอลิตี้ แอพไพรซัล จำกัด		บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด	
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)										

หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ถึง 15 สิงหาคม 2598) โดยในวันที่ 15 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในพื้นที่เช่าเพิ่มเติม 1,734.56 ตารางเมตร และได้ดำเนินการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับรอบระยะเวลา 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 – 15 สิงหาคม 2578) สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าและการลงทุนในพื้นที่เพิ่มเติมแล้ว

(2) สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี

ที่มา : www.set.or.th หัวข้อข่าว แจ้งรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT สำหรับงวดปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม

โครงการ / ราคายุติธรรม (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	30 มิ.ย. 2569
เซ็นทรัล พระราม 2	28,592	29,707	31,528	31,524
เซ็นทรัล พระราม 3	13,824	13,992	14,233	14,233
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี	1,050	11,938	12,102	12,102
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,549	10,550	10,931	10,931
เซ็นทรัล พัทยา	7,437	7,450	7,398	7,398
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,767	3,692	3,628	3,628
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,920	5,936	5,950	5,950
อาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)	1,245	1,269	1,294	1,294
เซ็นทรัล มารีนา	1,703	1,715	1,641	1,641
เซ็นทรัล ลำปาง	2,932	2,960	2,961	2,961
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	**77,019**	**89,209**	**91,666**	**91,662**

- รายละเอียดทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยรายละเอียดมีดังนี้

1) โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพมหานครตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียง อันเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตทั้งด้านหมู่บ้านและคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกรกฎาคม 2563 - พฤศจิกายน 2564 และมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มกว่า 10,000 ตร.ม.

<u>รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2</u> (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598)	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 3. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568[/1] 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วง	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์

ต่ออายุ)	ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว สัญญาเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 – 15 สิงหาคม 2598) 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน ทั้งนี้ CPNREIT แบ่งชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นงวดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 CPNREIT ได้ชำระค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) แล้ว และสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะเป็นราคาที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าจะตกลงกันไม่เกินวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 ซึ่งจำนวนเงินค่าเช่านั้นจะพิจารณามูลค่าในอนาคต โดยมีสมมติฐานว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันเริ่มต้นสัญญามีจำนวน 25,394 ล้านบาท
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (เฉพาะพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติม)	ลงทุนพื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,734.56 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) แก่ผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้าเท่านั้น จำนวน 4 ห้อง และ Food Patio ตั้งอยู่บนชั้น G ของศูนย์การค้า การลงทุนทำให้พื้นที่ให้เช่าที่ CPNREIT ลงทุนจะคิดเป็นร้อยละ 100 ของพื้นที่ให้เช่าที่ CPNREIT ลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีมูลค่าการลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598) รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 213 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 2. สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ซึ่งตั้งและ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูก

	สร้างในโครงการ ทั้งนี้ CPNREIT จะชำระค่าเช่าพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยการแบ่งชำระเป็นงวดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568 CPNREIT ได้ชำระค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) จำนวน 124 ล้านบาท แล้ว และสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะเป็นราคาที่CPNREIT และผู้ให้เช่าจะตกลงกันไม่เกินวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 10 ซึ่งจำนวนเงินค่าเช่านั้นจะพิจารณามูลค่าในอนาคต โดยมีสมมติฐานว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันเริ่มต้นสัญญามีจำนวน 213 ล้านบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

หมายเหตุ: [1] CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่15 สิงหาคม 2598) ทั้งนี้ CPNREIT ได้ชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) แล้ว

2) โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2560 - ไตรมาส 2 ปี 2561

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี หลังสัญญาแรกสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดย CPNREIT ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวนแล้ว 3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

3) โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม 2538 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้า

เซ็นทรัล โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดตั้งแต่กลางปี 2567 - สิ้นปี 2568 และเปิดตัวอย่างเป็นทางการภายในเดือนมกราคม 2569

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ทาวเวอร์ บี (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 CPNREIT ได้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) โดยการต่ออายุอีก 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) อาคารสำนักงานทั้ง 2 อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 2. สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

4) โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ในเดือนกันยายน 2559 - เมษายน 2560 และการปรับปรุงครั้งล่าสุดเมื่อเดือนสิงหาคม 2567 ถึงกลางปี 2569

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ 2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 3. สิทธิการเช่างานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

5) โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนมกราคม 2552 โดยเป็นอาคาร 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 3 ปี 2566 และมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้น ตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนเมษายน 2563 - ธันวาคม 2563

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พัทยา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

รายละเอียดของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้เช่าช่วง	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้ CPNREIT ลูกค้าและคู่สัญญาของ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจาก CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

6) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบไปด้วยอาคารเอ สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารบี สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยชั้นใต้ดิน พื้นที่ชั้น G และชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคารเอ และอาคารบี พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 - 10 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590

	3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND โดย CPN ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 67.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

7) โครงการอาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์ (เดิมชื่อ ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์)

อาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์ เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 - 6 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 409 คัน โดยอาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

<u>รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์</u> (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิง ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GLAND

8) โครงการเซ็นทรัล มารีนา

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน

<u>รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มารีนา</u> (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

9) โครงการเซ็นทรัล ลำปาง

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2555 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ของภาคเหนือด้วยสถาปัตยกรรมแบบล้านนาที่เป็นเอกลักษณ์แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานรูปแบบกราฟฟิกประยุกต์

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถยนต์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	CPN

- **การกู้ยืมเงิน**

1. การกู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนาม CPNREIT
สัญญาให้สินเชื่อที่ 1	
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	**วงเงินสินเชื่อ ก** : 10,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **วงเงินสินเชื่อ ข** : 4,170 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน **วงเงินสินเชื่อ ค** : 1,800 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัล พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน

สัญญาให้สินเชื่อที่ 2	
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	**วงเงินสินเชื่อ ก** : 7,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้สำหรับจ่ายชำระค่าเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) **วงเงินสินเชื่อ ข** : 6,000 ล้านบาท (ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน) เพื่อนำไปใช้สำหรับจ่ายชำระค่าเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในส่วนที่เกินจากวงเงินสินเชื่อ ก ดังกล่าวข้างต้น **วงเงินสินเชื่อ ค** : 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้สำหรับปรับโครงสร้างทางการเงินของผู้กู้ โดยนำไปชำระเงินกู้ระยะสั้นแก่สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR + อัตราที่ตกลงในสัญญา และอัตราตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	**วงเงินสินเชื่อ ก** : 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **วงเงินสินเชื่อ ข** : 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและต่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้

	ได้ทดรองจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน **วงเงินสินเชื่อ ค** : 100 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 3
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	วงเงินสินเชื่อ 300 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินสนับสนุนการลงทุน
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
อายุสัญญาเงินกู้	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ไม่เกิน 1 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงิน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม จะต้องน้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 60 (หกสิบ) โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 4
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	วงเงินสินเชื่อ 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นบริหารสภาพคล่องของกิจการ และ/หรือใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้หรือเงินกู้ยืมบางส่วน และ/หรือเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของผู้กู้
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR + อัตราที่ตกลงในสัญญา
อายุสัญญาเงินกู้	3 ปี 2 สัปดาห์
การชำระคืนเงินต้น	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในตั๋วสัญญาใช้เงิน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน

เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน

2. การออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 CPNREIT มีหุ้นกู้รวม 10 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	หลักประกัน	จำนวนเงินคงเหลือ (ล้านบาท)
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10	3.80	ไม่มี	7,387
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5	1.65	ไม่มี	1,650
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10	2.96	ไม่มี	999
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5	2.40	ไม่มี	1,999
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4	2.89	ไม่มี	1,399
CPNREIT283A	1,100	24 มี.ค. 2568	24 มี.ค. 2571	3	2.55	ไม่มี	1,054
CPNREIT294A	3,000	3 ต.ค. 2568	3 เม.ย. 2572	3.5	2.04	ไม่มี	2,996
CPNREIT320A	3,000	3 ต.ค. 2568	3 ต.ค. 2575	7	2.53	ไม่มี	2,996
CPNREIT273A	1,000	19 มี.ค. 2569	19 มี.ค. 2570	1	1.50	ไม่มี	989
CPNREIT313A	1,500	19 มี.ค. 2569	19 มี.ค. 2574	5	2.29	ไม่มี	1,499

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 ทริสเรทติ้งได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “A+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ดังกล่าวที่อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

- **โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด) มีทุนจดทะเบียนจำนวน 47,709,466,810.20 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วจำนวน 40,195,007,722.20 บาท แบ่งเป็นหน่วยทรัสต์จำนวน 3,621,074,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 11.1003 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1.	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา		
	1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	1,195,985,471	33.03

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
	2. บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	100,000,000	2.76
	3. บริษัท ฟีโนมินอน ครีเอชั่น จำกัด	47,415,562	1.31
	4. บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	25,000,000	0.69
	5. บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์	25,000,000	0.69
	6. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	16,000,000	0.44
	รวมกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา	**1,409,401,033**	**38.92**
2.	สำนักงานประกันสังคม	208,687,200	5.76
3.	Deutsche Bank AG Singapore PWM	79,248,878	2.19
4.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	76,325,100	2.11
5.	South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	72,177,232	1.99
6.	ธนาคารออมสิน	64,072,393	1.77
7.	GOVERNMENT PENSION FUND	54,500,000	1.51
8.	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	45,920,700	1.27
9.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,670,729	1.12
10.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	40,658,710	1.12
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	**2,091,661,975**	**57.76**
11.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,529,412,025	42.24
	รวม	**3,621,074,000**	**100.00**

ที่มา : www.set.or.th

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT สำหรับปี 2566 - 2568 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,757.1	883.7	690.2	1,794.1
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018.9	89,208.9	91,666.5	91,662.0
รายการเทียบเท่าเงินสด	962.5	1,444.4	1,677.7	663.7
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	373.9	259.1	273.6	294.9

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85.7	139.7	199.3	104.0
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.4	19.8	15.1	27.1
สินทรัพย์อื่น	142.5	146.2	158.2	146.7
รวมสินทรัพย์	**81,367.0**	**92,101.8**	**94,680.6**	**94,692.5**
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้า	199.2	219.6	288.6	270.3
เจ้าหนี้อื่น	27.3	30.1	30.6	24.7
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	32.2	37.2	11.8	46.0
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	694.4	625.1	1,220.3	1,380.0
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	538.4	491.6	446.7	435.2
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,810.5	1,816.3	1,934.3	1,944.6
เงินกู้ยืม	4,664.8	4,217.4	11,645.1	12,003.0
หุ้นกู้	17,430.9	17,478.8	23,460.6	22,968.5
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22,205.1	24,194.2	13,049.5	13,291.3
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	11.5	-	-	-
หนี้สินอื่น	293.9	298.5	339.1	397.6
รวมหนี้สิน	**47,908.2**	**49,408.8**	**52,426.6**	**52,761.2**
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	30,061.1	41,761.5	40,195.0	40,195.0
ส่วนเกินทุน	2,201.4	574.0	574.0	574.0
กำไรสะสม	1,196.3	357.5	1,485.0	1,162.3
	33,458.8	**42,693.0**	**42,254.0**	**41,931.3**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	**13.0289**	**11.7901**	**11.6689**	**11.5798**
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	**2,568,034,000**	**3,621,074,000**	**3,621,074,000**	**3,621,074,000**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน	
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค.-มิ.ย. 2568	ม.ค.-มิ.ย. 2569
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,728.0	6,012.4	6,403.0	3,069.0	3,526.2
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,788.8	6,034.9	6,406.5	3,054.0	3,536.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวด 6 เดือน	
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค.-มิ.ย. 2568	ม.ค.-มิ.ย. 2569
(ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16)					
รายได้ดอกเบี้ย	24.1	11.6	6.2	3.0	2.3
รายได้อื่น	24.7	27.5	26.6	11.8	27.9
รวมรายได้	**5,776.8**	**6,051.5**	**6,435.8**	**3,083.8**	**3,556.4**
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16)	**5,837.5**	**6,074.1**	**6,439.4**	**3,068.8**	**3,566.2**
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	159.4	152.5	196.1	88.9	108.9
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	22.9	22.3	24.3	11.6	13.2
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.1	4.1	4.1	2.1	2.1
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	3.8	0.8	2.2
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	518.8	535.0	604.9	274.4	305.4
ต้นทุนเช่าและบริการ	367.0	379.4	692.3	293.9	447.2
ค่าใช้จ่ายอื่น	160.9	188.4	190.9	92.5	108.1
ต้นทุนทางการเงิน	2,499.7	2,722.6	2,250.2	1,363.3	680.8
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	(140.9)	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**3,593.3**	**4,005.6**	**3,966.6**	**2,127.5**	**1,667.9**
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16)	**1,901.6**	**1,911.9**	**2,459.0**	**1,076.2**	**1,417.2**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**2,183.5**	**2,046.0**	**2,469.2**	**956.3**	**1,888.5**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16)	**3,936.0**	**4,162.2**	**3,980.4**	**1,992.6**	**2,149.0**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.7)	(4.0)	(13.4)	(5.9)	(20.8)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	527.0	(345.9)	1,005.2	775.2	(164.9)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525.3	-	-	-	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**1,051.6**	**(349.9)**	**991.8**	**769.3**	**(185.7)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**3,235.1**	**1,696.1**	**3,461.0**	**1,725.6**	**1,702.9**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16)	**4,462.2**	**3,812.3**	**4,972.2**	**2,761.9**	**1,963.4**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค. – มิ.ย. 2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,557.1	(6,009.6)	4,287.6	1,593.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,636.5)	6,491.6	(4,054.3)	(2,607.0)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(1,079.4)**	**481.9**	**233.3**	**(1,014.0)**
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,041.8	962.5	1,444.4	1,677.7
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**962.5**	**1,444.4**	**1,677.7**	**663.7**

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับปี 2566 - 2567 ผ่านการตรวจสอบ โดยนางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4098 และงบการเงินสำหรับปี 2568 ผ่านการตรวจสอบ โดยนางสาวชนารัตน์ จันทร์หวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเห็นว่างบฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน แสดงโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำหรับงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ผ่านการสอบทาน โดยนางสาวชนารัตน์ จันทร์หวา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9052 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของผู้สอบบัญชี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค. - มิ.ย. 2569
อัตราส่วนมูลค่าเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	27.2%	23.6%	37.1%	36.9%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.4	1.2	1.2	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.7	0.5	0.8	0.8
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	58.9%	53.6%	55.4%	55.7%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.7	4.2	7.1	6.7
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.8	7.6	6.4	6.0
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.0	1.1	0.7	0.6
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	10.0%	9.4%	14.4%	17.2%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	9.7%	8.5%	22.2%	22.7%

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค. - มิ.ย. 2569
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	10.5%	9.2%	24.2%	24.9%

- คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ CPNREIT

จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (“TFRS 16”) ทำให้ผลการดำเนินงานในงบการเงินมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลักของ CPNREIT ดังนั้น คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ CPNREIT จะไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 เพื่อให้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 - 2568

รายได้รวม

CPNREIT มีรายได้รวมสำหรับปี 2566 - 2568 จำนวน 5,837.5 ล้านบาท 6,074.1 ล้านบาท และ 6,439.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 236.6 ล้านบาท และ 365.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และร้อยละ 6.0 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายได้รวมในปี 2567 มีจำนวน 6,074.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 236.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากปี 2566 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 6,034.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 246.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,710.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนลดค่าเช่าลดลง
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาร์ เฮ้าส์ จำนวน 929.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการรับรู้รายได้ค่าปรับจากพื้นที่ทั้งหมดที่บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด ขอลดพื้นที่ และการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญา
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 394.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่ จำนวน 263.2 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันจำนวน 131.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา

รายได้อื่นจำนวน 27.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จากปี 2566 จากรายได้ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 11.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.6 ตามจำนวนเงินฝากที่ลดลง จากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนในไตรมาส 1 และไตรมาส 3 ที่ผ่านมา

รายได้รวมในปี 2568 มีจำนวน 6,439.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 365.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จากปี 2567 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 6,406.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 371.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,967.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เป็นผลจาก 1) การลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 10,845 ตร.ม. และ 2) การรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (CAM Change) ของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

และเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ซึ่งสามารถชดเชยรายได้ค่าเช่าจากเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ลดลงจากการปรับปรุงพื้นที่ หากไม่รวมรายได้จากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ทำการปรับปรุงในปีนี้ รายได้รวมเติบโตร้อยละ 8.3 จากรายได้ค่าเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาร์ เฮ้าส์ จำนวน 1,026.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานอาร์ เฮ้าส์ และอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 412.8 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่ จำนวน 275.2 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันจำนวน 137.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา

รายได้อื่นจำนวน 26.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.1 จากปี 2567 จากรายได้ค่าปรับเรียกจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 6.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.1 ตามอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลง

ค่าใช้จ่าย

CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2566 - 2568 จำนวน 1,901.6 ล้านบาท 1,911.9 ล้านบาท และ 2,459.0 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 10.3 ล้านบาท และ 547.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 และร้อยละ 28.6 ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2567 มีจำนวน 1,911.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากปี 2566 ประกอบด้วย

- ต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 379.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเนื่องจากไม่มีการลดหย่อนภาษีที่ดินร้อยละ 15.0 เหมือนในปีที่ผ่านมา และค่าเช่าพื้นที่บางส่วนในศูนย์การค้า
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 188.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในปี 2567
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 535.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และค่าคอมมิชชั่นในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พัทยา และเซ็นทรัล มารีนา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 152.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 และค่าธรรมเนียมทรัสตีจำนวน 22.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.7 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า (ไม่รวมมูลค่าช่วงต่ออายุ) ของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 628.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.7 ตามอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย และจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2568 มีจำนวน 2,459.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 547.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 จากปี 2567 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 692.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 82.5 จากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางตามสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 604.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567 และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ในเดือนสิงหาคม 2568 รวมถึงค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และต่อสัญญา
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 196.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 และค่าธรรมเนียมทรัสตีจำนวน 24.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นหลัก
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 190.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 742.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าและการลงทุนในพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

<u>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</u>

CPNREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2566 - 2568 จำนวน 3,936.0 ล้านบาท 4,162.2 ล้านบาท และ 3,980.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น / (ลดลง) จำนวน 226.2 ล้านบาท และ (181.8) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ร้อยละ 5.7 และร้อยละ (4.4) ในปี 2567 - 2568 ตามลำดับ

กำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2567 มีจำนวน 4,162.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 226.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากปี 2566 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย และรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนลดค่าเช่าลดลง

กำไรจากการลงทุนสุทธิในปี 2568 มีจำนวน 3,980.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 181.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.4 จากปี 2567 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางของทั้งโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ ขณะที่รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า เนื่องจากการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่แล้วเสร็จไปในช่วงไตรมาส 4 ปี 2568 และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2569

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

<u>รายได้รวม</u>

รายได้รวมในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 3,566.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 497.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 จากช่วงเดียวกันของปี 2568 ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 3,536.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 482.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 2,795.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 เป็นผลจาก 1) การลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 โดยมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 10,845 ตร.ม. และการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (CAM Charge) ของเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ 2) รายได้จากเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เพิ่มขึ้นหลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ และ 3) รายได้จากศูนย์การค้าอื่น ๆ เพิ่มขึ้นจากรายได้พื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาร์ เฮ้าส์ จำนวน 526.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 214.4 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่ จำนวน 143.0 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันจำนวน 71.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา

รายได้อื่นจำนวน 27.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 136.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2568 จากเงินประกันกรณีแผ่นดินไหวและรายได้ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 2.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.3 ตามจำนวนเงินฝากที่ลดลงในระหว่างงวด

ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 มีจำนวน 1,417.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 341.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 จากช่วงเดียวกันของปี 2568 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 447.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.2 จากค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลาง (CAM Charge) ตามสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2568 และเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จ
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 305.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 จากค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 หลังจากที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่และลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2568
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 108.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 และค่าธรรมเนียมทรัสตีจำนวน 13.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 ตามมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 หลังจากที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2568
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 108.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 จากค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า
- ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 430.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.9 ตามหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

CPNREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 จำนวน 2,149.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 156.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางของเซ็นทรัล

พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ รวมถึงรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้จากศูนย์การค้าที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568

สินทรัพย์รวม

CPNREIT มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 จำนวน 81,367.0 ล้านบาท 92,101.8 ล้านบาท และ 94,680.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,734.8 ล้านบาท และ 2,578.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 และร้อยละ 2.8 ณ สิ้นปี 2567 - 2568 ตามลำดับ

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2567 มีจำนวน 92,101.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,734.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 81,367.0 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 89,208.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12,190.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 มาจากการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ออกไปอีก 15 ปี และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือสั้นลง 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,444.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 481.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.1 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 883.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,873.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.9 จากการนำเงินลงทุนที่ครบกำหนดไปคืนเงินกู้ยืมในไตรมาส 1 ปี 2567 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 259.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.7 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 184.1 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 75.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.2 จากการรับชำระค่าเช่า 4) ลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 139.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 54.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.1 มาจากภาษีซื้อจากการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวน 94,680.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,578.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 92,101.8 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 91,666.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,457.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และอาคารอาร์ เฮ้าส์ 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,677.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 233.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 690.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 193.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.9 จากเงินลงทุนที่ครบกำหนด 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 273.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 180.5 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 93.1 ล้านบาท 4) ลูกหนี้กรมสรรพากรจำนวน 199.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 59.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.6 มาจากภาษีซื้อจากการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

หนี้สินรวม

CPNREIT มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 จำนวน 47,908.2 ล้านบาท 49,408.8 ล้านบาท และ 52,426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,500.6 ล้านบาท และ 3,017.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 และร้อยละ 6.1 ณ สิ้นปี 2567 - 2568 ตามลำดับ

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2567 มีจำนวน 49,408.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,500.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีจำนวน 47,908.2 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 24,194.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,989.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มิใช่เงินสด 2) เงินกู้ยืมจำนวน 4,217.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 447.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.6 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนในไตรมาส 1 และไตรมาส 3 ที่ผ่านมา และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 2,020.0 ล้านบาท เพื่อต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า 3) หุ้นกู้จำนวน 17,478.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 47.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากการตัดจำหน่ายส่วนลดของหุ้นกู้ CPNREIT253A ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon Bond) 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 625.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 69.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.0 จากการชำระค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา ในไตรมาส 3 ปี 2567 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 491.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 46.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.7 จากการทยอยรับรู้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566 6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลงจำนวน 11.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100.0 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวน 52,426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,017.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จาก ณ สิ้นปี 2567 ที่มีจำนวน 49,408.8 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 13,049.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11,144.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.1 สาเหตุหลักมาจากการชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก และการลงทุนในพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติม รวมจำนวน 12,976.0 ล้านบาท ขณะที่มีการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสดจำนวน 1,507.6 ล้านบาท 2) เงินกู้ยืมจำนวน 11,645.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,427.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 176.1 จากการกู้ยืมเงินจำนวน 13,500.0 ล้านบาท เพื่อชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสสัญญาเช่าใหม่ สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง 3) หุ้นกู้จำนวน 23,460.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5,981.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.2 จากการออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีการจ่ายดอกเบี้ย (Zero-Coupon Band) ในเดือนมีนาคม 2568 วงเงิน 2,100 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินทั้งสิ้น 1,995 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ CPNREIT253A จำนวน 2,060 ล้านบาท และหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked debenture) ในเดือนตุลาคม 2568 วงเงิน 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม 4) ค่าใช้จ่ายค้างจำนวน 1,220.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 595.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.2 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 446.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 44.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.1 จากการทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่าจากค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบริษัท ยูนิลิเวอร์ไทย เทรดดิ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 CPNREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,458.8 ล้านบาท 42,693.0 ล้านบาท และ 42,254.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดย CPNREIT มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 เท่ากับ 13.0289 บาท 11.7901 บาท และ 11.6689 บาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

<u>สินทรัพย์รวม</u>

CPNREIT มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 94,692.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีจำนวน 94,680.6 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 91,662.0 ล้านบาท ทรงตัวจากสิ้นปีที่ผ่านมา 2) รายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 663.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,014.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60.4 และเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1,794.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,103.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.9 จากการลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มเติม 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับจำนวน 294.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 170.7 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 124.2 ล้านบาท 4) ลูกหนี้สรรพากรจำนวน 104.0 ล้านบาท ลดลงจำนวน 95.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.8 จากการนำเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มพันยอดในเดือนถัดไป

หนี้สินรวม

CPNREIT มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 52,761.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 334.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีจำนวน 52,426.6 ล้านบาท ประกอบด้วย 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัลพระราม 2 จำนวน 13,291.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 241.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด 2) เงินกู้ยืมจำนวน 12,003.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 357.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เป็นผลจากการกู้ยืมเงินเพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ CPNREIT262A ที่ครบกำหนด จำนวน 500 ล้านบาท ในไตรมาส 1 และชำระเงินกู้ยืมงวดแรกจำนวน 122.5 ล้านบาท ในไตรมาส 2 นี้ 3) หุ้นกู้จำนวน 22,968.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 492.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.1 จากการจ่ายชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด ทั้งนี้ ในไตรมาส 1 กองทรัสต์ยังได้ออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืน (Sustainability-linked debenture) มูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ CPNREIT263A จำนวน 1,500 ล้านบาท และ CPNREIT263B จำนวน 1,000 ล้านบาท ตามลำดับ 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 1,380.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 159.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากการบันทึกค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 435.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 จากการทยอยรับรู้รายได้ค่าเช่าจากค่าเช่ารับล่วงหน้าจากบริษัท ยูนิลิเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่าลงในปี 2566 และ 6) หนี้สินอื่นจำนวน 738.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 68.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.2 จากรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเบี้ยประกันภัยรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 CPNREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 41,931.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 322.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.8 จาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีจำนวน 42,254.0 ล้านบาท โดย CPNREIT มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ 11.5798 บาท

4. ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของ CPNREIT

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทย

ตารางแสดงเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญปี 2568 - ไตรมาส 1 - 2 ปี 2569 และประมาณการปี2569[1/]

อัตราการเติบโตเศรษฐกิจ (%YOY)	ปี 2568			ปี 2569		
	ทั้งปี	Q3	Q 4	Q1	Q2	ทั้งปี (F)[4/]
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)	2.4	1.2	2.5	2.8	1.9	2.0-2.5
การลงทุนรวม [2/]	4.9	1.4	8.1	9.9	9.1	7.9
ภาคเอกชน	3.5	4.5	6.5	10.1	13.4	9.6
ภาครัฐ	8.9	-5.3	13.3	9.4	-1.6	3.1

อัตราการเติบโตเศรษฐกิจ (%YOY)	ปี 2568			ปี 2569		
	ทั้งปี	Q3	Q 4	Q1	Q2	ทั้งปี (F)[4/]
การบริโภคภาคเอกชน	2.7	2.5	3.3	3.3	1.9	2.6
การอุปโภคภาครัฐบาล	0.6	-3.9	1.3	3.4	0.2	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า [3/]	12.8	11.4	9.4	17.6	17.6	15.1
ปริมาณการส่งออกสินค้า [3/]	12.0	10.9	8.3	14.9	13.7	12.1
มูลค่าการนำเข้าสินค้า [3/]	12.5	11.5	16.7	33.2	42.3	25.5
ปริมาณการนำเข้าสินค้า [3/]	9.4	8.3	12.4	25.6	27.7	18.0
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	3.0	2.2	0.2	0.9	-12.0	-1.2
เงินเฟ้อ	-0.1	-0.7	-0.5	-0.5	2.7	1.5-2.0

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทย ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2569 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

[1/] เป็นข้อมูลคำนวณบนฐานบัญชีประชาชาติอนุกรมใหม่ ซึ่ง สศช. เผยแพร่ทาง www.nesdc.go.th

[2/] การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

[3/] ตัวเลขการส่งออกและการนำเข้าเป็นไปตามมาตรฐานของธนาคารแห่งประเทศไทย

[4/] ประมาณการ ณ วันที่ 17 สิงหาคม 2569

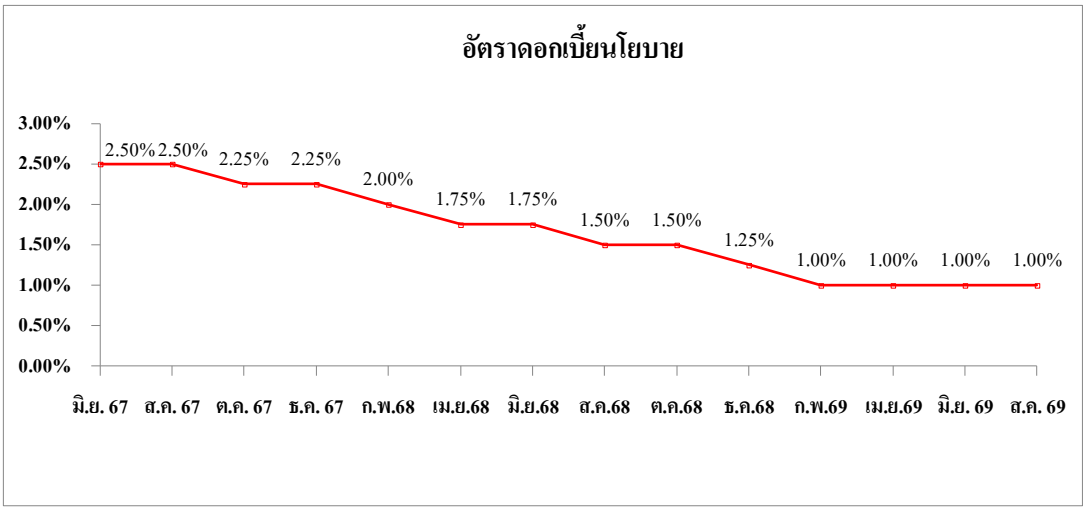
สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สศช.”) รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากร้อยละ 2.8 ในไตรมาส 1 ปี 2569 **ด้านการใช้จ่าย** การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการส่งออกสินค้าชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาครัฐลดลง **ด้านการผลิต** สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีก การซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาก่อสร้างชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ของปี 2569 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.2

สศช. คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 - 2.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.4 ในปี 2568 เศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก (1) การขยายตัวในเกณฑ์สูงของการลงทุนภาคเอกชน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า และ (4) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาล โดยคาดว่าการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.6 ต่อเนื่องจากร้อยละ 2.7 ในปี 2568 และปรับขึ้นจากร้อยละ 2.4 ในการประมาณการครั้งก่อน การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 9.6 เร่งขึ้นจากร้อยละ 3.5 ในปีก่อนหน้า และปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.7 ในการประมาณการครั้งก่อน ขณะที่การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.1 ชะลอลงจากร้อยละ 8.9 ในปีก่อนหน้า และเท่ากับประมาณการครั้งก่อน มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 15.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 12.8 ในปีก่อนหน้า และปรับเพิ่มจากร้อยละ 9.6 ในการประมาณการครั้งก่อน มูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 25.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12.5 ในปีก่อนหน้า และปรับเพิ่มจากร้อยละ 14.2 ในการประมาณการครั้งก่อน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.0 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.1 ในปีก่อนหน้า และปรับลดจากช่วงร้อยละ 2.0 – 3.0 ในการประมาณการครั้งก่อน และดุลบัญชีเดินสะพัดคาดว่าขาดดุล

ร้อยละ 1.2 ของ GDP เทียบกับการเกินดุลร้อยละ 3.0 ของ GDP ในปีก่อนหน้า และเป็นการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2565

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์โลกที่สำคัญ การชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจและการค้าโลก ผลกระทบของปรากฏการณ์เอลนีโญต่อภาคการเกษตร ภาระหนี้สินภาคครัวเรือนที่อยู่ในเกณฑ์สูงและคุณภาพสินเชื่อของธุรกิจ SMEs ที่ด้อยลง

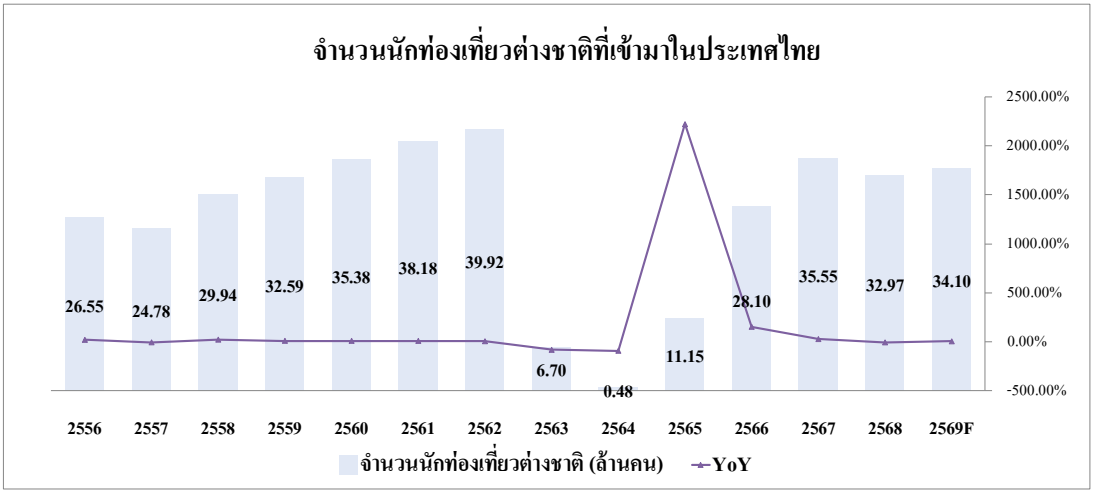
แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา : ตารางข้อมูลอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ในการประชุมวันที่ 24 มิถุนายน 2569 คณะกรรมการนโยบายการเงิน มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยเห็นว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลายควบคู่ไปกับมาตรการทางการเงินเฉพาะจุดมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้ แต่ต้องติดตามพัฒนาการเงินเฟ้อและเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลาง (ที่มา : รายงานนโยบายการเงินไตรมาส 2 ปี 2569 ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย)

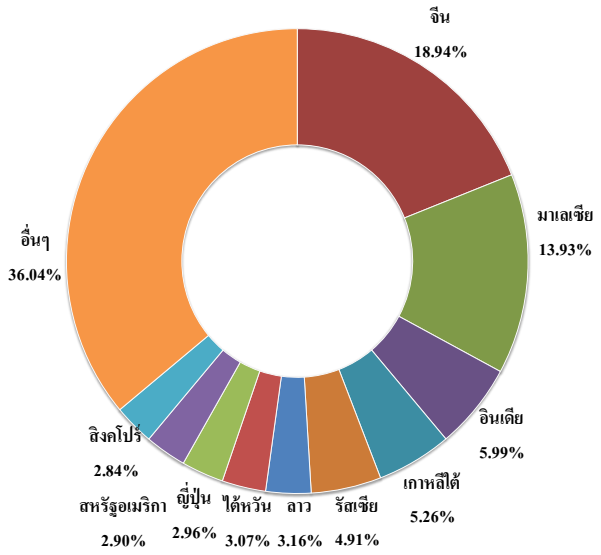
ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย



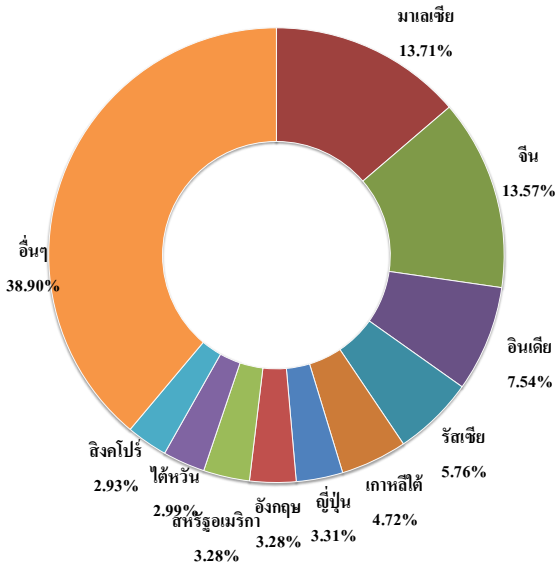
ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ที่ผ่านมาภาคการท่องเที่ยวเป็นเครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยและมีส่วนสำคัญต่อการเติบโตของ GDP อย่างมาก โดยภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในช่วงปี 2564 - 2567 เป็นช่วงเวลาของการเปลี่ยนผ่านที่สำคัญจากวิกฤตโควิด ซึ่งมีทิศทางการฟื้นตัวดีขึ้นชัดเจน สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจากจุดต่ำสุดในปี 2564 ที่มีจำนวน 0.48 ล้านคน เป็น 35.55 ล้านคน ในปี 2567 ซึ่งเป็นระดับปกติก่อนเกิดโควิด จากแรงขับเคลื่อนสำคัญที่แตกต่างกันไปในแต่ละปี อย่างไรก็ตามในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวของไทยมีแนวโน้มชะลอตัวจากการเผชิญความท้าทายด้านกำลังซื้อที่ชะลอตัวจากปัจจัยทางเศรษฐกิจโลก การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่รุนแรงขึ้น และการปรับตัวลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมาจากตลาดนักท่องเที่ยวระยะใกล้ (short-haul tourists) ที่เป็นตลาดหลัก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน และมาเลเซีย ปรับตัวลดลงร้อยละ 33.55 ร้อยละ 16.79 ร้อยละ 9.38 และร้อยละ 8.71 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวอินเดีย อังกฤษ รัสเซีย และสหรัฐอเมริกา ขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยขยายตัวร้อยละ 16.82 ร้อยละ 12.14 ร้อยละ 8.80 และร้อยละ 4.97 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวไม่สามารถชดเชยกับการลดลงของนักท่องเที่ยวจีนที่เป็นตลาดหลักได้ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 มีจำนวน 32.97 ล้านคน ลดลง 2.58 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 7.26 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 35.55 ล้านคน

สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติแยกตามสัญชาติ ปี 2567



สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติแยกตามสัญชาติ ปี 2568



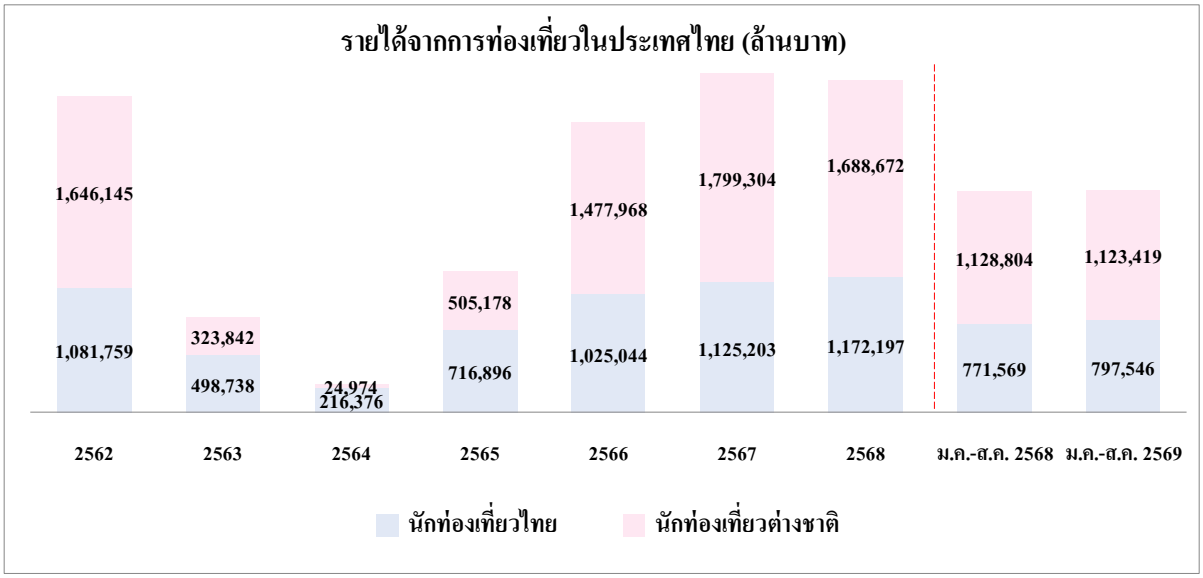
ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ทั้งนี้ ในช่วงเดือนมกราคมถึงสิงหาคมของปี 2569 นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 20.94 ล้านคน ลดลง 0.66 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 3.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 21.60 ล้านคน จากปัญหาความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งกระทบต่อนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลางและยุโรป การแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวระหว่างประเทศสูง และปัญหาเศรษฐกิจในบางประเทศ เช่น ปัญหาตลาดหุ้นในประเทศเกาหลีใต้ ที่กระทบความมั่งคั่งของประชาชนบางกลุ่ม ทำให้แผนการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศชะลอลง ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาตจากตลาดนักท่องเที่ยวระยะใกล้ (short-haul tourists) และระยะไกล (Long-hual tourist) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวเกาหลีใต้ มาเลเซีย ญี่ปุ่น อังกฤษ และเยอรมนี ปรับตัวลดลงร้อยละ 24.78 ร้อยละ 11.87 ร้อยละ 5.42 ร้อยละ 3.44 และร้อยละ 2.07 ตามลำดับ ในขณะที่นักท่องเที่ยวจีนและไต้หวันกลับมาขยายตัวร้อยละ 16.05 และร้อยละ 6.57

ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาเที่ยวประเทศไทยยังเปราะบางจากหลายปัจจัย อาทิ การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวระหว่างประเทศและพฤติกรรมนักท่องเที่ยวเปลี่ยนไป ข้อจำกัดทางเศรษฐกิจในหลายประเทศทำให้แผนการเดินทางและการใช้จ่ายเปลี่ยนไป แผนเที่ยวบินของสายการบินมาประเทศไทยยังสะท้อนภาพลดลงในบางเส้นทาง และปัญหาภูมิรัฐศาสตร์การเมืองระหว่างประเทศยังเปราะบาง รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงแสดงตามตารางข้างล่าง ดังนี้

อันดับ	ประเทศ	สัดส่วนใน ช่วงเดือน ม.ค.-ส.ค. ปี 2569	% การเปลี่ยนแปลงสัดส่วน ในช่วงเดียวกันของปี 2569 เทียบกับปี 2568
1	จีน	16.93%	+16.05%
2	มาเลเซีย	12.70%	-11.87%
3	อินเดีย	7.34%	-0.04%
4	รัสเซีย	5.64%	-0.55%
5	เกาหลีใต้	3.68%	-24.78%
6	ไต้หวัน	3.37%	+6.57%
7	สหรัฐอเมริกา	3.28%	+0.91%
8	อังกฤษ	3.24%	-3.44%
9	ญี่ปุ่น	3.18%	-5.42%
10	เยอรมนี	2.84%	-2.07%

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

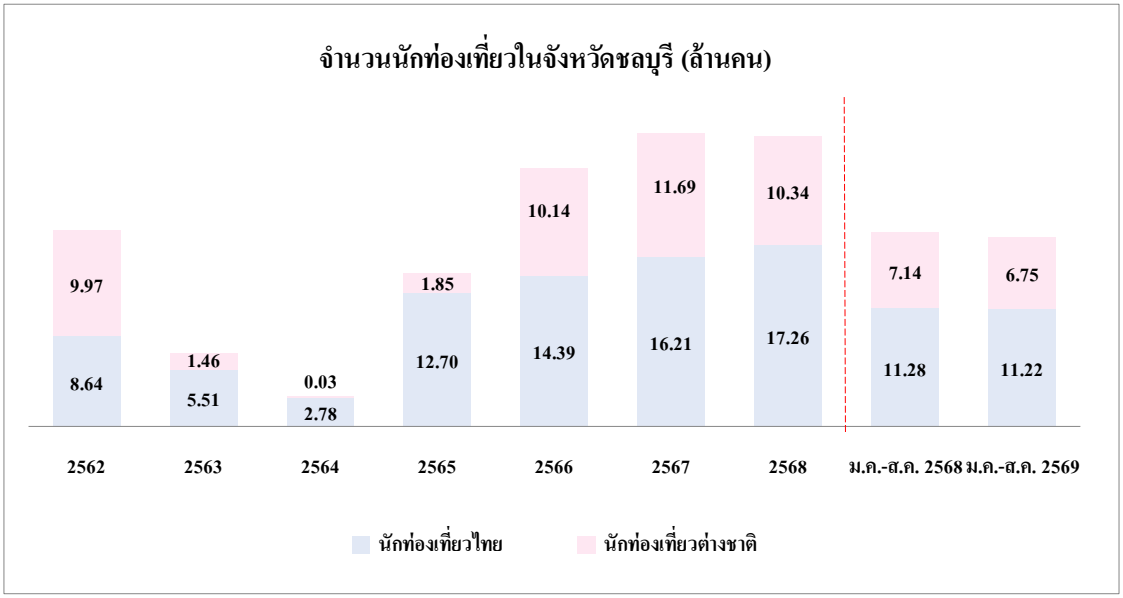
รายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 2568 เท่ากับ 2,860,869 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63,638 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.18 เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีรายได้เท่ากับ 2,924,507 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จำนวน 1,172,197 ล้านบาท และ 1,688,672 ล้านบาท เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน 46,994 ล้านบาท และ (110,632) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ 4.18 และร้อยละ (6.15) เมื่อเทียบกับปี 2567 ตามลำดับ ซึ่ง

รายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลงครั้งแรกในรอบหลายปี หลังการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังยุคโควิด จากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและค่าเฉลี่ยการใช้จ่ายต่อทริปที่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนโควิด โดยเฉพาะการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลักที่มีสัดส่วนลดลงเท่าตัวจากช่วงก่อนโควิดมาอยู่ที่ร้อยละ 13.57 ในปี 2568 อย่างไรก็ดี ในช่วงเดือนมกราคมถึงสิงหาคมของปี 2569 มีรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศไทย เท่ากับ 1,920,965 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 20,592 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีรายได้เท่ากับ 1,900,373 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จำนวน 797,546 ล้านบาท และ 1,123,419 ล้านบาท เพิ่มขึ้น/(ลดลง) จำนวน 25,977 ล้านบาท และ (5,385) ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น/(ลดลง) ร้อยละ 3.37 และร้อยละ (0.48) เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ตามลำดับ ซึ่งรายได้รวมจากการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้แรงหนุนจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวไทย ทำให้รายได้จากนักท่องเที่ยวไทยปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการกระตุ้นกำลังซื้อผ่านโครงการไทยเที่ยวไทยพลัส และกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐและเอกชนอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในเมืองพัทยา

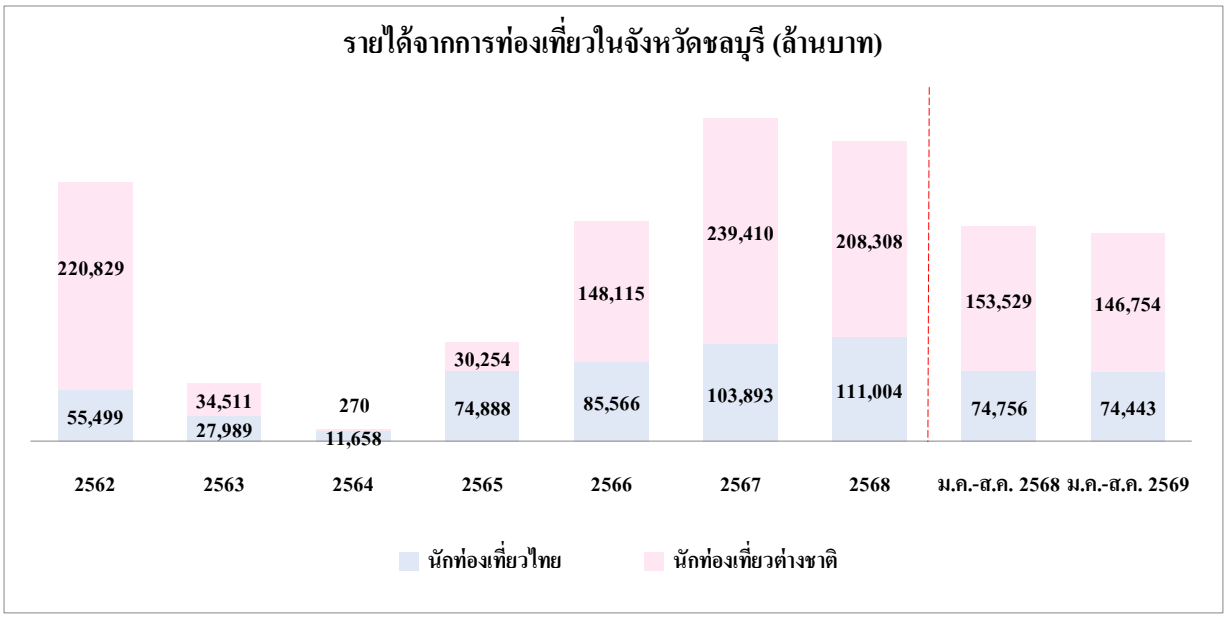
ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในเมืองพัทยา

ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในเมืองพัทยามีทิศทางการฟื้นตัวดีขึ้นชัดเจนจากจุดต่ำสุดในช่วงโควิด โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่กลับมาฟื้นตัวดีขึ้น ภายหลังวิกฤตโควิดและการปรับโฉมใหม่ของเมืองพัทยาเป็น Event City เพื่อมุ่งสู่การเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก ผ่านการจัดกิจกรรมกระตุ้นเศรษฐกิจและดึงดูดการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น เทศกาลงานดนตรีและกีฬา เทศกาลพลุนานาชาติ และงานวิ่งมาราธอนเลียบชายหาด เป็นต้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรีที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่องสู่ระดับมากกว่าช่วงก่อนเกิดโควิด โดยในปี 2568 มีจำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรี 27.60 ล้านคน เพิ่มขึ้นจำนวน 8.99 ล้านคน เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 18.61 ล้านคน ซึ่งเป็นระดับสูงสุดก่อนเกิดโควิด หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 6.79 ตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2568 โดยสัดส่วนนักท่องเที่ยวไทยเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ปี 2565 ถึงปัจจุบัน คิดเป็นร้อยละ 58 - 87 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมดในจังหวัดชลบุรี



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

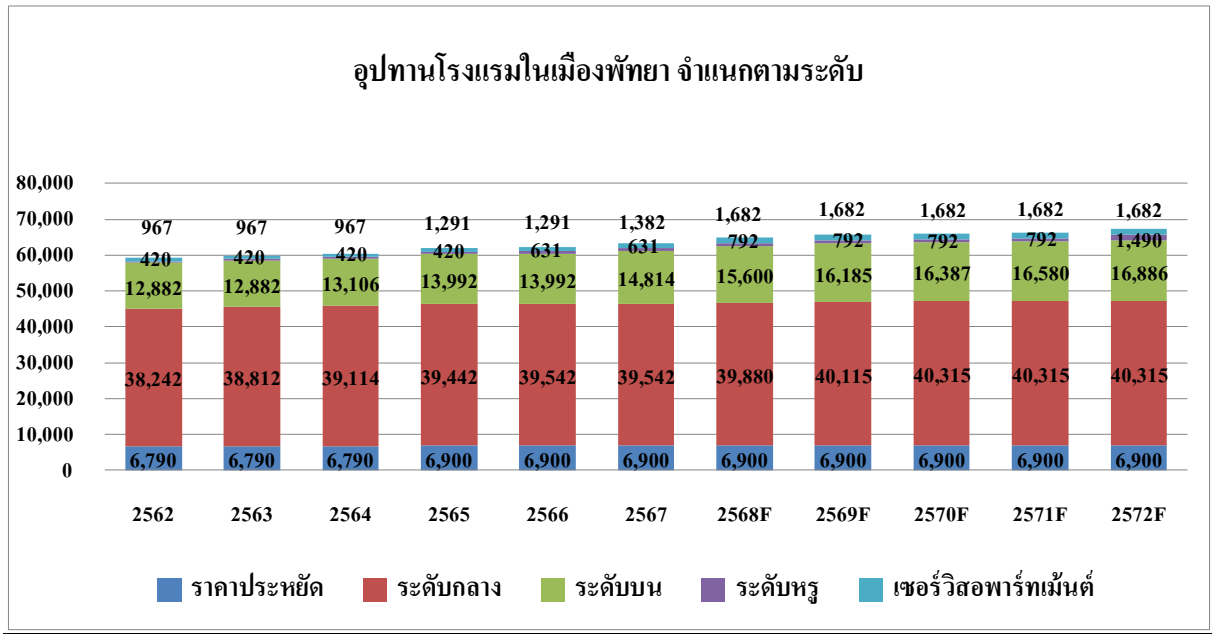
อย่างไรก็ตาม ในช่วงเดือนมกราคมถึงสิงหาคมของปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรีมีจำนวน 17.97 ล้านคน ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 โดยลดลงจำนวน 0.45 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 2.44 จากช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีนักท่องเที่ยวจำนวน 18.42 ล้านคน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 11.22 ล้านคน และ 6.75 ล้านคน ลดลงจำนวน 0.06 ล้านคน และ 0.39 ล้านคน หรือลดลงร้อยละ 0.53 และร้อยละ 5.46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากตลาดนักท่องเที่ยวหลัก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวเกาหลีใต้และมาเลเซียปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวไทยไม่ได้ลดลงมาก เนื่องจากความนิยมเมืองพัทยาที่มีระยะทางใกล้กรุงเทพฯ เดินทางสะดวก เหมาะสำหรับการท่องเที่ยวแบบครอบครัวในช่วงวันหยุดสุดสัปดาห์ รวมถึงกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐและเอกชนอย่างต่อเนื่อง เช่น Pattaya Fireworks Festival และ Pattaya Pride Music Festival ซึ่งช่วยกระตุ้นยอดการจองที่พักในกลุ่มคนไทยได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวอินเดียที่นิยมท่องเที่ยวในรูปแบบการจัดกิจกรรมประชุมสัมมนาและนิทรรศการ (“MICE”) และนักท่องเที่ยวรัสเซียกลุ่มกำลังซื้อสูงที่นิยมพักแบบระยะยาวและเที่ยวแบบครอบครัวในช่วงฤดูหนาว



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

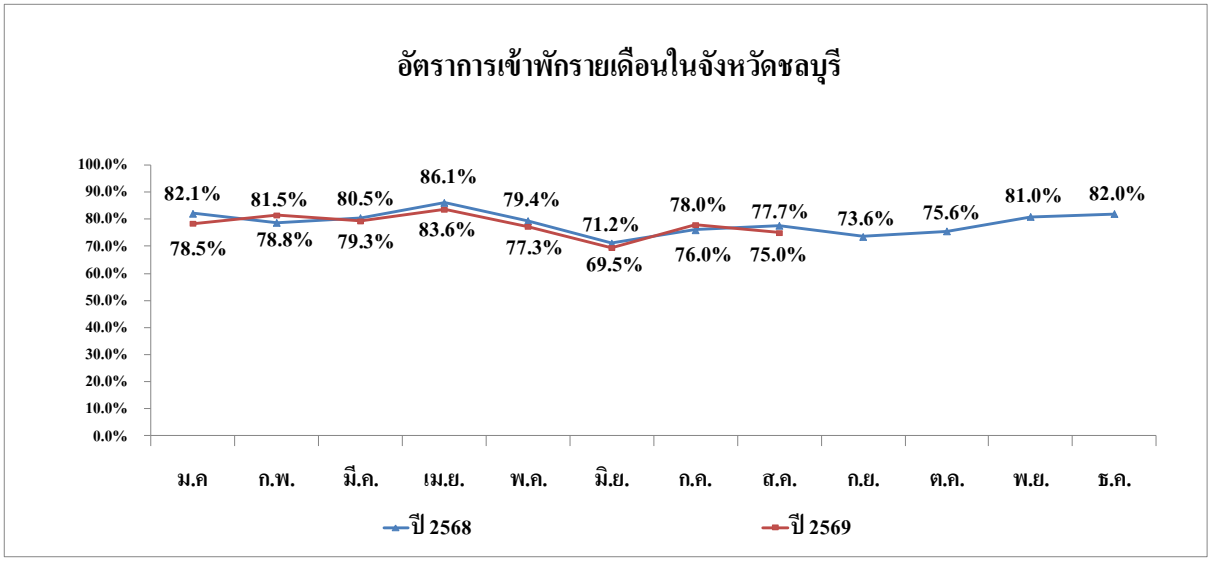
ด้านรายได้จากนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดชลบุรีในช่วงเดือนมกราคมถึงสิงหาคมของปี 2569 เท่ากับ 221,197 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7,088 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.10 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่มีรายได้เท่ากับ 228,285 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 74,443 ล้านบาท และ 146,754 ล้านบาท ลดลงจำนวน 313 ล้านบาท และ 6,774 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.42 และร้อยละ 4.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ตามลำดับ โดยการลดลงของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นผลมาจากการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวเกาหลีใต้และมาเลเซียเป็นหลัก จากปัญหาตลาดหุ้นในประเทศเกาหลีใต้ที่กระทบความมั่งคั่งของประชาชน ทำให้แผนการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศต้องชะลอลง และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของนักท่องเที่ยว โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวมาเลเซียหันไปท่องเที่ยวญี่ปุ่นและอินโดนีเซียแทน อย่างไรก็ตาม สถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของไทยอาจถูกมองว่ามีความแปลกใหม่น้อยกว่าประเทศคู่แข่ง เช่น ญี่ปุ่น เวียดนาม เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ที่มีการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ และมีความหลากหลายมากกว่า ทั้งนี้ รายได้จากนักท่องเที่ยวไทย อินเดียและรัสเซียที่มีแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง กลายมาเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยพยุงตลาดการท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรีและเมืองพัทยา

ภาพรวมอุปทานโรงแรมในเมืองพัทยา



ที่มา : JLL และข้อมูลในตลาด อ้างในแบบ Filing เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าออนิกซ์

สถานการณ์ด้านอุปทานโรงแรมในเมืองพัทยา คาดว่า ณ สิ้นปี 2569 โรงแรมในพื้นที่เมืองพัทยาจะมีจำนวนห้องพักทั้งหมด 65,674 ห้อง เพิ่มขึ้นจำนวน 820 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.26 เมื่อเทียบกับปี 2568 ที่มีจำนวน 64,854 ห้อง สาเหตุสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพักในโรงแรมระดับบน จำนวน 585 ห้อง และระดับกลาง จำนวน 235 ห้อง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.75 และร้อยละ 0.59 เมื่อเทียบกับปี 2568 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นห้องพักในโรงแรมระดับกลาง จำนวน 40,115 ห้อง และระดับบน จำนวน 16,185 ห้อง หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.08 และร้อยละ 24.64 ของจำนวนห้องพักโรงแรมทั้งหมด โดยคาดว่าจากปี 2568 จนถึงปี 2572 การเติบโตของจำนวนห้องพักโรงแรมในเมืองพัทยาจะชะลอตัวลงด้วยอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ร้อยละ 0.92 ซึ่งคาดว่าจะมีห้องพักโรงแรมใหม่มากกว่า 4,000 ห้องเข้าสู่ตลาดพัทยาภายในปี 2572 โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในกลุ่มโรงแรมระดับบนและหรู เช่น โรงแรมฮิลตัน การ์เด้น อินน์ พัทยา โรงแรมยู พัทยา โรงแรม พาราดิซุส จอมเทียน รีสอร์ท รวมถึงโครงการอควอทิค เดอะ บีชฟร้อนท์ พัทยา ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 3 แห่ง ได้แก่ โรงแรมเจดับบลิว เดอะ พัทยา บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรมพัทยาแมริออท มาร์คีส์ และโรงแรมอควอทิค พัทยา ออโต้กราฟ คอลเล็คชั่น



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

อัตราการเข้าพักสะสมในช่วงเดือนมกราคมถึงสิงหาคมของปี 2569 คิดเป็นร้อยละ 68.59 ชะลอตัวเล็กน้อยร้อยละ 0.69 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2568 ที่อัตราการเข้าพักสะสมอยู่ที่ระดับร้อยละ 69.28 ตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะการลดลงอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวเกาหลีใต้และมาเลเซีย แต่ได้รับแรงสนับสนุนจากนักท่องเที่ยวไทย รวมถึงการฟื้นตัวของกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนที่มีกำลังซื้อสูง และการเพิ่มขึ้นของกลุ่มนักท่องเที่ยวรัสเซียในช่วงไฮซีซั่นและกลุ่มนักท่องเที่ยวอินเดียในช่วงโลว์ซีซั่น ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวเป็นปัจจัยบวกที่สนับสนุนผลการดำเนินงานของโรงแรมระดับบน - หรู เช่น โรงแรมในกลุ่ม Onyx, Marriot และ Hilton เป็นต้น ที่มีภาพรวมการเติบโตสวนทางกับโรงแรมระดับกลาง - ราคาประหยัด อย่างชัดเจน สะท้อนจากจำนวนห้องพักที่คาดเปิดตัวใหม่ในปี 2569 ที่ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของห้องพักในโรงแรมระดับบนเป็นหลัก

สำหรับภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดชลบุรีและพัทยาในอนาคต คาดว่ามีแนวโน้มชะลอตัวตามการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวตลาดหลักบางกลุ่ม เช่น เกาหลีใต้และมาเลเซีย อย่างไรก็ตาม ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากนักท่องเที่ยวไทยจากกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ และนักท่องเที่ยวต่างชาติบางกลุ่ม เช่น รัสเซีย และอินเดียที่มีสัดส่วนรวมกันอยู่ในระดับสูง รวมทั้งการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงกีฬาจากภาคเอกชน เช่น การแข่งขันเจ็ทสกีชิงแชมป์โลก รวมถึงปัจจัยบวกจากการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่เริ่มเป็นรูปธรรมในด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การขยายศักยภาพสนามบินอู่ตะเภาเป็นสนามบินนานาชาติแห่งที่ 3 และโครงการรถไฟเชื่อมต่อ 3 สนามบิน เพื่อรองรับการพัฒนาให้เป็นเขตเศรษฐกิจชั้นนำของภูมิภาคอาเซียนและแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศ

<u>เอกสารแนบ 2</u>

ข้อมูลโดยสรุปของ

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ("ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล") เป็นบริษัทย่อยในเครือของ CPN จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 เพื่อรองรับการเช่าช่วง/เช่าทรัพย์สินในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จาก CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มฮิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ข้อมูลสรุปของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน) มีดังนี้

<table>
<tr><td>ชื่อ</td><td>:</td><td>บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด</td></tr>
<tr><td>ที่ตั้งของบริษัท</td><td>:</td><td>เลขที่ 999/9 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิเศส ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</td></tr>
<tr><td>เลขทะเบียนบริษัท</td><td>:</td><td>0105560162093</td></tr>
<tr><td>วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท</td><td>:</td><td>25 กันยายน 2560</td></tr>
<tr><td>โทรศัพท์</td><td>:</td><td>0-3825-3050</td></tr>
<tr><td>ทุนจดทะเบียน</td><td>:</td><td>200,000,000 บาท</td></tr>
<tr><td>ทุนชำระแล้ว</td><td>:</td><td>51,745,000 บาท</td></tr>
<tr><td>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่</td><td>:</td><td>รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 มกราคม 2569 มีดังนี้
<table>
<tr><th></th><th>รายชื่อ</th><th>จำนวนหุ้นที่ถือ</th><th>ร้อยละ</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</td><td>19,999,997</td><td>99.999985</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>นายกอบชัย จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์</td><td>1</td><td>0.000005</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>20,000,000</td><td>100.00</td></tr>
</table>
ที่มา : สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (แบบ บอจ.5)</td></tr>
<tr><td>รายชื่อกรรมการ
ณ วันที่ 14 มกราคม 2569</td><td>:</td><td>1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ กรรมการ
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ
4. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ กรรมการ
5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล กรรมการ
6. นายปรีชา เอกคุณากูล กรรมการ
7. นายภูมิ จิราธิวัฒน์ กรรมการ</td></tr>
</table>

		8. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	:	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท เว้นแต่ การยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่าง ๆ หรือ การยื่นงบการเงินต่อกระทรวงพาณิชย์ ให้กรรมการคนใดคนหนึ่ง ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

2. ข้อมูลทั่วไปกลุ่มฮิลตัน

กลุ่มฮิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มฮิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 28 แบรนด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารจำนวน 9,453 แห่ง ใน 144 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องทั้งหมด 1,384,842 ห้อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยกลุ่มฮิลตันมีการบริหารโรงแรมในประเทศไทยทั้งสิ้น 21 โรงแรม ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	จังหวัด
1.	โรงแรม ฮิลตัน พัทยา	ชลบุรี
2.	โรงแรม คอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ
3.	โรงแรม ดับเบิ้ลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพฯ เพลินจิต	กรุงเทพฯ
4.	โรงแรม ดับเบิ้ลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ
5.	โรงแรม ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ
6.	โรงแรม มิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ
7.	โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ
8.	โรงแรม ฮิลตัน กรุงเทพฯ แกรนด์ อโศก	กรุงเทพฯ
9.	โรงแรม คอนราด กรุงเทพฯ เรซิเดนซ์	กรุงเทพฯ
10.	โรงแรม ฮิลตัน การ์เดน อินน์ กรุงเทพ สีลม	กรุงเทพฯ
11.	โรงแรม ฮิลตัน การ์เดน อินน์ บางกอก ริเวอร์ไซด์	กรุงเทพฯ
12.	Metropolis Suites Bangkok, Tapestry Collection by Hilton	กรุงเทพฯ
13.	KROMO Bangkok, Curio Collection by Hilton	กรุงเทพฯ
14.	Canopy by Hilton Bangkok Sukhumvit	กรุงเทพฯ
15.	โรงแรม ฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์
16.	โรงแรม คอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี
17.	โรงแรม ดับเบิ้ลทรี บาย ฮิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต
18.	โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต
19.	โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ระยอง	ระยอง
20.	Kahavadi Chiang Rai, Curio Collection by Hilton	เชียงราย
21.	Hilton Bangkok Suvarnabhumi Golf Resort & Spa	กรุงเทพฯ

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่น ซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มฮิล

ตัน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถจูงใจให้แก่กลุ่มฮิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

3. รายละเอียดของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่กองทรัสต์จะให้เช่าช่วง/เช่า

- **ข้อมูลทั่วไป**

โรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมนานาชาติระดับห้าดาว ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 22ไร่ บนถนนพัทยาสาย 1 เลียบชายหาดพัทยา เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้น ตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ภายในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมสัมมนา สปา ฟิตเนส และบาร์ลอยฟ้า เป็นต้น โดยโรงแรมได้รับการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในช่วงเดือนเมษายน 2563 - ธันวาคม 2563

ข้อมูลสรุปของโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีดังนี้

ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	:	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้เช่าช่วง	:	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”)
ผู้บริหารโรงแรม	:	Hilton Worldwide Manage Limited
อาคาร	:	พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถประมาณ 49,686 ตารางเมตร จำนวนห้องพัก 304 ห้อง หมายเหตุ : *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ
วันที่เข้าลงทุน	:	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	:	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2568	:	4,115 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2568	:	3,628 ล้านบาท

หมายเหตุ : กองทรัสต์ได้ลงทุนในลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา จากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด แต่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ ลูกค้าและคู่สัญญาของกองทรัสต์ ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา ซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็ลทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ

- **พื้นที่และจำนวนห้องพักตามประเภทห้อง**

ประเภทห้องพัก	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่ต่อห้อง (ตร.ม.)	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
1. Deluxe	201	46	9,246
2. Executive	57	46	2,622
3. Executive Premium	27	65	1,755
4. Family Ocean Suite	8	78	624
5. Premium Ocean Suite	7	78	546
6. King Prestige Ocean Suite	3	125	375
7. Ocean Residence	1	130	130
รวม	**304**	**-**	**15,298**

ที่มา : ข้อมูลจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา

นอกจากนี้ พื้นที่ใช้สอยยังรวมถึงห้องจัดเลี้ยง (Grand Ballroom) ห้องจัดประชุม (Meeting Room) สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น เช่น สปา สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย (Fitness) ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

- **ผลการดำเนินงานโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา**

โรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม 21 ชั้น มีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ทั้งหมดประมาณ 49,686 ตารางเมตร โรงแรมมีห้องพักจำนวน 304 ห้อง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยรายไตรมาสในปี 2564 - ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 เป็นดังนี้

	อัตราการเข้าพักเฉลี่ยรายไตรมาส (ร้อยละ)				
	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4	รวม
ปี 2564	19.7	25.0	20.4	60.2	31.4
ปี 2565	53.6	79.1	84.7	84.8	75.7
ปี 2566	87.6	87.1	88.8	89.1	88.1
ปี 2567	95.4	93.1	91.1	93.1	93.2
ปี 2568	92.0	85.2	87.8	91.8	89.2
ปี 2569	92.6	84.8	-	-	88.7

ที่มา : ข้อมูลจากคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ของ CPNREIT

ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปี 2564 - 2568 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นดังนี้

รายการ	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ม.ค.-มิ.ย.2569
รายได้จากธุรกิจโรงแรม (ล้านบาท)	232.67	768.20	1,151.33	1,264.14	1,150.27	557.86
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (ล้านบาท)	207.75	459.03	634.63	685.30	629.66	299.48
กำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ หักสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรม (ล้านบาท)	10.94	268.44	458.02	512.42	458.88	235.18
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	304	304	304	304	304	304
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละของจำนวนห้องทั้งหมด)	31.4	75.7	88.1	93.2	89.2	88.7
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อคืน)	4,509	6,506	8,496	9,015	8,553	8,645

หมายเหตุ : [1/] รายได้ห้องพักที่นำมาคำนวณไม่รวมรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการเซอร์วิสชาร์จและรายได้อื่นๆ

4. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปี 2566 - 2568

งบฐานะการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	198.7	233.1	100.9
เงินลงทุนชั่วคราว	0.6	0.6	25.2
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	44.6	30.2	24.2
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	-	104.8	254.9
สินค้าคงเหลือ	3.5	3.8	4.2
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**247.4**	**372.5**	**409.4**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อุปกรณ์	240.5	229.0	205.5
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**240.5**	**229.0**	**205.5**
รวมสินทรัพย์	**487.9**	**601.5**	**614.9**

(หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	275.4	264.0	225.3
เงินมัดจำ	27.2	37.2	30.0
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	2.9	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	7.0
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	49.1	49.1	49.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**354.6**	**350.3**	**311.5**
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	98.3	49.1	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่	17.2	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22.3	20.0	23.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**137.8**	**69.1**	**23.1**
รวมหนี้สิน	**492.4**	**419.4**	**334.6**
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน	200.0	200.0	200.0
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	51.8	51.8	51.8
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย	3.7	3.7	3.7
ยังไม่ได้จัดสรร	(60.0)	126.6	224.6
องค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น	-	-	0.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**(4.5)**	**182.1**	**280.3**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**487.9**	**601.5**	**614.9**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้			
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	852.0	956.2	865.2
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	299.1	307.8	284.7
รายได้ดอกเบี้ย	0.6	2.1	6.1
รายได้อื่น	58.6	49.2	49.3

(หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รวมรายได้	**1,210.3**	**1,315.3**	**1,205.3**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	520.9	625.8	534.3
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	196.5	114.6	185.0
ค่าใช้จ่ายในการขาย	69.7	80.6	76.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	285.0	306.2	294.1
รวมค่าใช้จ่าย	**1,072.1**	**1,127.2**	**1,089.8**
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	138.2	188.1	115.5
ต้นทุนทางการเงิน	(1.9)	(1.6)	(1.5)
ภาษีเงินได้	-	-	(16.0)
กำไรสุทธิ	**136.3**	**186.5**	**98.0**

หมายเหตุ : งบการเงินสำหรับปี 2566 - 2567 ผ่านการตรวจสอบ โดยนางสาววรรณาพร จงพีรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4098 และงบการเงินสำหรับปี 2568 ผ่านการตรวจสอบ โดยนางสาวธัญลักษณ์ เกตุแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8179 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวเห็นว่างบฐานะการเงินของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - 2568 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน แสดงโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ