ที่ CPNREIT 2026/11001

วันที่ 4 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1) สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
2) ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
3) ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 1
4) หนังสือมอบฉันทะ
5) หลักฐานในการแสดงสิทธิเข้าประชุมและวิธีปฏิบัติในการเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
6) ข้อมูลของทรัสตีเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
7) คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ("**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) ("**กองทรัสต์**") ได้มีมติเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 กำหนดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569 เวลา 15.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 ตุลาคม 2569 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

<u>วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>

<u>ข้อเท็จจริงและเหตุผล</u>: เนื่องจากสัญญาการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการประมูลเป็นการทั่วไป เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ที่สนใจยื่นข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยได้ปิดการประมูลในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เวลา 16.00 น. ทั้งนี้ มีผู้ลงทะเบียนเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินเพียงรายเดียว คือ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ("**ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล**") โดยมีลำดับเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

วันที่	เหตุการณ์
16 **มกราคม** 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยแต่งตั้ง บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟีลด์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“**คุชแมน**”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
21 - 30 **มกราคม** 2569	กำหนดให้ผู้ที่สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
2 - 20 **กุมภาพันธ์** 2569	กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูล
20 **กุมภาพันธ์** 2569 (**เวลา** 16.00 **น.**)	กำหนดปิดรับซองประมูล โดยมีผู้ลงทะเบียนเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แจ้งความประสงค์ขอขยายระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไข และรายละเอียดของข้อเสนอเพิ่มเติม
23 **กุมภาพันธ์** 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งขยายระยะเวลาการสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ที่สนใจรายอื่น ๆ สามารถยื่นข้อเสนอได้อย่างเท่าเทียมกัน
24 **กุมภาพันธ์** - 10 **มีนาคม** 2569	กำหนดให้ผู้ที่สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
1 **เมษายน** - 30 **มิถุนายน** 2569	กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูล
30 **มิถุนายน** 2569 (**เวลา** 16.00 **น.**)	กำหนดปิดรับซองประมูล
1 **กรกฎาคม** 2569	ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดซองประมูลร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์ (“**ทรัสตี**”) และ คุชแมน ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วง ที่สำนักงานของทรัสตี

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยอัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้อย่างต่อเนื่อง ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	กองทรัสต์
ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
ลักษณะความสัมพันธ์	กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต่างก็เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“**เซ็นทรัลพัฒนา**”)

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า	1. อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ 1.1 อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร 1.2 งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) 2. สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572
เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วยค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

	ค่าเช่าแปรผัน สำหรับอสังหาริมทรัพย์ = ร้อยละ 36 x (ก – ข – ค – ง) ค่าเช่าแปรผัน สำหรับงานระบบ = ร้อยละ 54 x (ก – ข – ค – ง) โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสะสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กันไว้ในอดีตของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติม เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ซึ่งรวมค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์แล้ว

	หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรข้างต้นมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่กองทรัสต์ มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ดี ในไตรมาสสุดท้าย กองทรัสต์ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ดี หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับไว้เกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล
หมายเหตุ	ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบ และการซื้อสังหาริมทรัพย์ จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งคือ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนให้เช่าสังหาริมทรัพย์ในโครงการ

	ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยกองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และได้รับค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำหรับการบริหารโรงแรมได้มีการแต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นเครือข่ายบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

ทั้งนี้ การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยหากคำนวณขนาดของรายการจากมูลค่าของค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท และมูลค่าของค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ซึ่งเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท จะทำให้มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท) ดังนั้น ในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นนี้ กองทรัสต์จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอรี่ พลัส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ทรัสตี และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณา กำหนด และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ ตลอดจนรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเจรจา และ/หรือติดต่อกับหน่วยงาน องค์กร หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง กองทรัสต์จะเข้าทำรายการที่เสนอดังกล่าวภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ได้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว (ก) ทรัสตีได้รับรองว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ (ค) หลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์: คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) เห็นว่าโครงสร้างค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สินและสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ เซ็นทรัลพัฒนา มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไปตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง เซ็นทรัลพัฒนา และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสตี: การจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอดังกล่าวข้างต้นนั้น เป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ ในการขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุมรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว และได้ผ่านการพิจารณาของทรัสตีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ดี ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อเสนอการเช่าของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ได้เสนอให้พิจารณาในวาระนี้ รวมถึงข้อมูลจากรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ข้อดี-ข้อด้อย ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการลงมติ: ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

<u>วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)</u>

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพียงรูปแบบเดียว ตามวันและเวลาที่ระบุข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดให้ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าประชุมได้ด้วยตนเอง ท่านสามารถมอบฉันทะให้ทรัสตีเป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนท่านได้ โดยยื่นแบบคำร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามขั้นตอนที่กำหนด หรือจัดส่งหนังสือมอบฉันทะ (รายละเอียดตาม**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 4</u>**) พร้อมเอกสารประกอบ (รายละเอียดตาม**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 5</u>**) มายัง “ผู้จัดการกองทรัสต์” บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ณ ชั้น 31 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โดยให้ถึงผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569 โดยข้อมูลของทรัสตีเพื่อประกอบการมอบฉันทะเป็นไปตามที่ปรากฏใน**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 6</u>**

เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยและสะดวกรวดเร็ว ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือผู้รับมอบฉันทะ โปรดศึกษาและปฏิบัติตามหลักฐานในการแสดงสิทธิเข้าประชุมและวิธีปฏิบัติในการเข้าประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (รายละเอียดตาม**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 5</u>**) และคำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Privacy Notice) (รายละเอียดตาม**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 7</u>**)

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อเสนอแนะหรือคำถามใด ๆ ที่เกี่ยวกับกับระเบียบวาระที่เสนอในการประชุมครั้งนี้ ท่านสามารถส่งข้อเสนอแนะและคำถามดังกล่าวได้ที่อีเมล: ir_cpnreit@centralpattana.co.th ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุชื่อนามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ เพื่อผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รวบรวมเพื่อชี้แจงในที่ประชุมต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

-ปัทมิกา พงศ์สูรย์มาส-

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สูรย์มาส)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์