



บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
SIAM FUTURE DEVELOPMENT PUBLIC CO., LTD.

ที่ สฟ. 011/65

วันที่ 3 มีนาคม 2565

เรื่อง แจ้งการได้รับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (แบบ 247-4)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (แบบ 247-4)

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนให้ทราบว่า บริษัทฯ ได้รับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (แบบ 247-4) ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ -  
(นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน

# CENTRALPATTANA

วันที่ 3 มีนาคม 2565

การยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 247-4) ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

ที่ 51/2565/008

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำเนาคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (แบบ 247-4)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“**บริษัทฯ**”) ขอแจ้งให้ทราบว่า ในวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายทั้งหมด และเป็นผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“**SF**”) เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ได้ยื่น คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ SF (แบบ 247-4) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ SF และผู้ถือหุ้นของ SF เรียบร้อยแล้ว โดยมีรายละเอียด ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม-

(นางสาวอัมพาวิร์ ชมภูพงษ์เกษม)

เลขานุการบริษัท

# คำเสนอซื้อหลักทรัพย์

(แบบ 247-4)

ของ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด

ผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อและตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)



ที่ IB/004/65

วันที่ 3 มีนาคม 2565

เรื่อง นำส่งคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

เรียน เลขาธิการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
คณะกรรมการของ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)  
ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (แบบ 247-4)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ได้มีมติอนุมัติแผนการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ”) จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) (“การเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF”) อันเป็นไปตามแผนการดำเนินงานภายหลังการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งก่อนซึ่งบริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) ได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ SF (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 9 กันยายน 2564 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

CPN จึงได้ดำเนินการให้ผู้ทำคำเสนอซื้อซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ที่ CPN ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF โดยผู้ทำคำเสนอซื้อได้แจ้งความประสงค์ไปยัง SF ในการเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ SF จำนวน 66,372,002 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SF (อันเป็นส่วนที่มีได้ถือโดยผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งได้แก่ CPN และบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ) ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 11.30 บาท เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2564

ในการนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดเพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF ภายหลังจากที่เงื่อนไขก่อนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ ดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน

1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ SF มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SF และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SF และ

2) การเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF จะต้องได้รับอนุมัติ และ/หรือผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่น ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่เป็น)

เนื่องด้วยในปัจจุบัน เงื่อนไขก่อนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฯ ดังกล่าวได้สำเร็จครบถ้วนแล้ว ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF



บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)  
BUALUANG SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อขอเสนอขายหลักทรัพย์ของ  
กิจการ (แบบ 247-4) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กิจการ และผู้ถือหลักทรัพย์ของกิจการ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายวราวัฒน์ ชุติมิต)

ผู้มีอำนาจลงนาม

(นางสาวลลนา เตรียมชาญชัย)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อ

## สารบัญ

|           |                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------|
| ส่วนที่ 1 | สาระสำคัญของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์                 |
| ส่วนที่ 2 | รายละเอียดของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์           |
| ส่วนที่ 3 | รายละเอียดของกิจการ                              |
| ส่วนที่ 4 | รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ |
| ส่วนที่ 5 | การรับรองความถูกต้องของข้อมูล                    |

## เอกสารแนบ

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | หนังสือรับรองแหล่งเงินทุนในการทำคำเสนอซื้อ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2 | วิธีตอบรับคำเสนอซื้อและแบบฟอร์ม <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ขั้นตอนการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์</li> <li>(2) แบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์</li> <li>(3) หนังสือมอบอำนาจเพื่อการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์</li> <li>(4) แบบแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ที่นำมาเสนอขาย</li> <li>(5) แบบคำขอแก้ไขข้อมูลผู้ถือหลักทรัพย์</li> <li>(6) แบบคำขอโอน / รับโอนหลักทรัพย์ระหว่างบัญชีผู้ออกหลักทรัพย์กับสมาชิกผู้ฝากหลักทรัพย์</li> </ul> |
| 3 | วิธียกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์และแบบฟอร์ม <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ขั้นตอนการยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์</li> <li>(2) แบบคำขอยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์</li> <li>(3) หนังสือมอบอำนาจเพื่อการขอยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์</li> <li>(4) แบบคำขอโอน / รับโอนหลักทรัพย์ระหว่างบัญชีผู้ออกหลักทรัพย์กับสมาชิกผู้ฝากหลักทรัพย์</li> <li>(5) แบบคำขอลถอนหลักทรัพย์จากบัญชีสมาชิกผู้ฝากหลักทรัพย์</li> </ul>  |
| 4 | วิธีตอบรับคำเสนอซื้อและแบบฟอร์มสำหรับ NVDR <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ขั้นตอนการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สำหรับ NVDR</li> <li>(2) แบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สำหรับ NVDR</li> <li>(3) หนังสือมอบอำนาจเพื่อการตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์สำหรับ NVDR</li> <li>(4) แบบแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ที่นำมาเสนอขายสำหรับ NVDR</li> </ul>                                                                                          |
| 5 | งบการเงินประจำปีของบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)**  
(ข้อเสนอมักระบุไว้ในคำเสนอซื้อเป็นราคาเสนอซื้อและระยะเวลารับซื้อสุดท้ายที่จะไม่แก้ไขอีก  
เว้นแต่เข้าเงื่อนไขที่แจ้งตามข้อ 8)

เรียน ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้า บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“ผู้ทำคำเสนอซื้อ” หรือ “บริษัท”) ขอเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ (“คำเสนอซื้อ”)

**ส่วนที่ 1**

**สาระสำคัญของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์**

**1. วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ**

วันที่ 3 มีนาคม 2565

**2. ชื่อผู้ทำคำเสนอซื้อ**

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดย CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ (รวมสัดส่วนการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม)

**3. ชื่อผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อ**

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) (“ผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อ” และ “ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์”)

**4. วัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อ**

ตามที่ CPN มีความประสงค์ในการขยายธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของ CPN โดยได้พิจารณามองหาโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง CPN จึงได้พิจารณาเข้าลงทุนในกิจการผ่านผู้ทำคำเสนอซื้อ โดยการซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมและการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ในช่วงเดือนสิงหาคม - ตุลาคม 2564 (“การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการครั้งก่อน”) โดยในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการครั้งก่อน ผู้ทำคำเสนอซื้อได้เปิดเผยแผนการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) (“การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ”) ไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ SF (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 9 กันยายน 2564 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ในการนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจึงมีความประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการในครั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกิจการและผู้ทำคำเสนอซื้อดังนี้

- 1) **เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการกิจการ** การเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะลดภาระหน้าที่ของกิจการในการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง กฎเกณฑ์และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นการช่วยลดขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ของกิจการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารกิจการและการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจมีความคล่องตัวมากขึ้น

- 2) ลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุน เป็นต้น

โดยผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน

- 1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ มีมติอนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการ ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และต้องไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหุ้นของกิจการเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการและ
- 2) การเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการจะต้องได้รับอนุมัติ และ/หรือผ่อนผันจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และคู่สัญญาอื่น ๆ ตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีที่เป็น)

ทั้งนี้ การเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกิจการ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 ด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบจำนวน 2,071,283,992 เสียง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 97.16 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ และไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านการเพิกถอนหลักทรัพย์เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ นอกจากนี้ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อนุมัติการขอเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว

## 5. ประเภทหลักทรัพย์และรุ่นที่เสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กิจการมีหลักทรัพย์เพียงประเภทเดียว คือ หุ้นสามัญ โดยกิจการมีหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด จำนวน 2,131,920,931 หุ้น (สองพันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านเก้าแสนสองหมื่นเก้าร้อยสามสิบเอ็ดหุ้น) โดยหุ้นสามัญของกิจการ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียงเท่ากับ 1 เสียง ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้น จำนวน 66,372,002 หุ้น (หกสิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นสองพันสองหุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ (อันเป็นส่วนที่มีได้ถือโดยผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พรบ. หลักทรัพย์”) (“บุคคลตามมาตรา 258”) ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งได้แก่ CPN และบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด (“ซีพีเอ็น โคราช”) ซึ่ง ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ถือหุ้นในกิจการรวมกันเป็นจำนวน 2,065,548,929 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ)

## 6. ราคาเสนอซื้อ

ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญของกิจการหุ้นละ 11.30 บาท (สิบเอ็ดจุดสามบาท) (“ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ”) ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่คำนวณได้ตามวิธีการกำหนดราคาเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหลักทรัพย์ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 12/2554”)



โดยผู้ถือหุ้นที่ตอบรับคำเสนอซื้อ (“ผู้แสดงเจตนาขาย”) มีภาระค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหุ้นดังกล่าว ในอัตราร้อยละ 0.25 ของราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญ และภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขาย ดังนั้น ราคาสุทธิที่ผู้แสดงเจตนาขายจะได้รับเท่ากับหุ้นละ 11.2698 บาท (สิบเอ็ดจุดสองหกเก้าแปดบาท) ต่อหุ้น

ซึ่งราคาเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว

(✓) เป็นราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่จะไม่เปลี่ยนแปลงอีก (Final Offer) (เว้นแต่เข้าเงื่อนไขที่แจ้งตามข้อ 8)

( ) ไม่ใช่ราคาเสนอซื้อสุดท้าย ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจมีการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอซื้อได้

ในการคำนวณจำนวนเงินค่าขายหลักทรัพย์ที่จะต้องชำระให้แก่ผู้แสดงเจตนาขายแต่ละราย บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) จะนำราคาเสนอซื้อสุทธิคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เสนอขาย และนำมาดำเนินการปิดเศษให้จำนวนเงินค่าขายหลักทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีทศนิยม 2 ตำแหน่ง โดยในกรณีที่ทศนิยมตำแหน่งที่ 3 มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 5 จะปัดขึ้น แต่ถ้าน้อยกว่า 5 จะปัดทิ้ง

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นโดยชัดแจ้งภายใต้ข้อตกลงตามอนุสัญญาภาษีซ้อนที่ใช้บังคับในแต่ละกรณี ในกรณีที่ผู้แสดงเจตนาขาย เป็นนิติบุคคลที่มีไซส์ชาติไทยซึ่งมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทย และมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศที่อยู่ภายใต้บังคับแห่งอนุสัญญาภาษีซ้อนกับประเทศไทย หรือมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศซึ่งเป็นคู่สัญญาตามอนุสัญญาภาษีซ้อนกับประเทศไทย แต่มิได้มีข้อยกเว้นเรื่องการหักภาษี ณ ที่จ่ายจากการขายหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ผู้แสดงเจตนาขายดังกล่าวจะต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 ของผลกำไรจากการขายหลักทรัพย์ กล่าวคือผลต่างระหว่างราคาที่เสนอซื้อและต้นทุนของหลักทรัพย์ โดยที่ผู้แสดงเจตนาขายจะต้องแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์แก่ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ตามเอกสารแนบ 2 (4) สำหรับหุ้นสามัญ และตามเอกสารแนบ 4 (4) สำหรับใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิง (“NVDR” หรือ “เอ็นวีดีอาร์”)

ทั้งนี้ หากผู้แสดงเจตนาขายมิได้แจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ดังกล่าวมาพร้อมแบบแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ที่นำมาเสนอขาย ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์จะทำการหักภาษี ณ ที่จ่าย โดยคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย จากราคาเสนอซื้อคูณด้วยจำนวนหลักทรัพย์ของกิจการหรือ NVDR ที่ผู้แสดงเจตนาขายนำมาเสนอขายทั้งหมด

หมายเหตุ: ผู้แสดงเจตนาขายที่เป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 3 ของค่าธรรมเนียมในการเสนอขายหลักทรัพย์ และออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์

## 7. ระยะเวลารับซื้อ

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะรับซื้อหลักทรัพย์เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 45 วันทำการ ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็น

(✓) ระยะเวลารับซื้อสุดท้ายที่จะไม่ขยายระยะเวลารับซื้ออีก (Final Period) (เว้นแต่เข้าเงื่อนไขที่แจ้งไว้ตามข้อ 8)

( ) ไม่ใช่ระยะเวลารับซื้อสุดท้ายผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขยายระยะเวลารับซื้อได้

ทั้งนี้ หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาับซื้อดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลาับซื้อเพื่อให้ระยะเวลาับซื้อไม่น้อยกว่า 45 วันทำการ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

## 8. เงื่อนไขในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำเสนอซื้อ

( ) ไม่มีเงื่อนไข

(✓) มีเงื่อนไขในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงคำเสนอซื้อดังนี้

(✓) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจลดราคาเสนอซื้อหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อ หากมีเหตุการณ์ร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการในระหว่างระยะเวลาับซื้อ

(✓) ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจแก้ไขข้อเสนอหรือขยายระยะเวลาในการเสนอซื้อเพื่อแข่งขันกับบุคคลอื่นนั้น หากมีบุคคลอื่นยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในระหว่างระยะเวลาับซื้อ

## 9. เงื่อนไขในการยกเลิกคำเสนอซื้อ

ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจยกเลิกคำเสนอซื้อได้ในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

9.1 มีเหตุการณ์ หรือการกระทำใด ๆ เกิดขึ้นหลังจากผู้ทำคำเสนอซื้อยื่นคำเสนอซื้อต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลาับซื้ออันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือทรัพย์สินของกิจการ โดยที่เหตุการณ์หรือการกระทำดังกล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือเป็นการกระทำที่ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องรับผิดชอบ หรือ

9.2 มีเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้การขอเพิกถอนหลักทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องระงับไป

## 10. ระยะเวลาับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขาย

ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ได้ ณ ที่ทำการของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ทุกวันทำการ ของตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. รวม 20 วันทำการ โดยผู้แสดงเจตนาขายจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนการยกเลิกการแสดงเจตนาขายหลักทรัพย์ตามเอกสารแนบ 3 (1)

ทั้งนี้ หากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาับซื้อดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลาับซื้อเพื่อให้ระยะเวลาับซื้อที่ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายไม่น้อยกว่า 20 วันทำการ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

## 11. การจัดสรรการรับซื้อกรณีมีผู้แสดงเจตนาขายมากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนที่เสนอซื้อ (เฉพาะกรณีการเสนอซื้อหลักทรัพย์บางส่วนตามหมวด 5 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554)

- ไม่ใช้บังคับกับกรณีนี้ เนื่องจากผู้ทำคำเสนอซื้อทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ -

## 12. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเสนอซื้อหลักทรัพย์

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นจำนวน 66,372,002 หุ้น (หกสิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นสองพันสองหุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ (อันเป็นส่วนที่มีได้ถือโดยผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคล

ตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งได้แก่ CPN และซีพีเอ็น โคราช ซึ่ง ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ถือหุ้นในกิจการรวมกันเป็นจำนวน 2,065,548,929 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 96.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 11.30 บาทต่อหุ้น เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการคิดเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 750,003,622.6 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านสามพันหกร้อยยี่สิบสองบาทหกสิบสตางค์) โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ภายในวงเงิน 18,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันล้านบาท) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2564 ทั้งนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อรับรองความเพียงพอของวงเงินดังกล่าว รวมถึงวัตถุประสงค์ของวงเงินในการใช้ชำระมูลค่าของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการในครั้งนี้ (ตามเอกสารแนบ 1) ในการนี้ แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะใช้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนของผู้ทำคำเสนอซื้อ และเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อยังอาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อได้พิจารณาแหล่งเงินทุนของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว มีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ ทั้งนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่มีการระบุเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินในเรื่องหลักทรัพย์ค้ำประกัน และการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เป็นต้น อีกทั้งไม่มีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ส่งผลกระทบต่อการเบิกเงินกู้ยืมของผู้ทำคำเสนอซื้อแต่อย่างใด

### 13. ตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์

|           |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ      | บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                   |
| ที่อยู่   | ชั้น 23 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500                                                                                                                         |
| ผู้ติดต่อ | 1. คุณฐานมาศ พิงโพธิ์<br>2. คุณปิยพร แคว้นน้อย<br>3. คุณเบญจวรรณ ฝาสุข<br>4. คุณสุวาลี ศิลาอ่อน<br>5. คุณจารุภา แซ่จ้ง<br>6. คุณมาลี วิริยะหิรัญไพบุลย์ หรือ<br>7. คุณมานิสา วารักดี<br>(ฝ่ายปฏิบัติการ) |
| โทรศัพท์  | 0-2618-1141-43, 46-47 หรือ 0-2618-1122, 1133                                                                                                                                                             |
| โทรสาร    | 0-2618-1120                                                                                                                                                                                              |

#### 14. วันชำระราคา

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะชำระราคาค่าหุ้นของกิจการให้แก่ผู้แสดงเจตนาขายภายในวันทำการที่ 2 ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ (ซึ่งตรงกับวันที่ 18 พฤษภาคม 2565) โดยที่แบบตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ผู้แสดงเจตนาขายนำมายื่นต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และการดำเนินการโอนหลักทรัพย์ของผู้แสดงเจตนาขาย เสร็จสิ้นและมีผลสมบูรณ์แล้ว

ในกรณีที่มีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะขยายเวลารับซื้อเพื่อให้ระยะเวลารับซื้อไม่น้อยกว่า 45 วันทำการ ซึ่งเป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 12/2554 โดยในกรณีดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะชำระราคาค่าหุ้นให้แก่ผู้แสดงเจตนาขายภายในวันทำการที่ 2 ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อที่ได้มีการขยายออกไป

ทั้งนี้ หากผู้แสดงเจตนาขายไม่สามารถรับเงินผ่านการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 3.2 วิธีการชำระราคา ของคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการได้นั้น การชำระเงินค่าหุ้นของกิจการจะดำเนินการโดยการจ่ายเป็นเช็คตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 4 ข้อ 3.2 ดังกล่าว โดยจะจัดส่งให้กับผู้แสดงเจตนาขายหรือให้ผู้แสดงเจตนาขายมารับเช็คในวันทำการที่ 4 ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ (ซึ่งวันดังกล่าวได้มีการขยายออกไปหากมีประกาศวันหยุดราชการเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลารับซื้อหลักทรัพย์เพื่อให้ระยะเวลารับซื้อไม่น้อยกว่า 45 วันทำการ)

## ส่วนที่ 2

### รายละเอียดของผู้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

#### 1. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

|                       |                                                                                                                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                  | บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด                                                                                                             |
| ที่อยู่               | 4,4/1-4/2,4/4 ถนนราชดำริห์ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330                                                                        |
| หมายเลขโทรศัพท์       | 0-2640-7000                                                                                                                             |
| เลขที่จดทะเบียนบริษัท | 0105545124364                                                                                                                           |
| ประเภทธุรกิจ          | 1) ก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า<br>2) ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในศูนย์การค้า<br>3) ธุรกิจโรงแรม |

##### 1.2 ข้อมูลทางธุรกิจและข้อมูลอื่นๆ

###### (1) ลักษณะการประกอบธุรกิจ

###### 1.1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ

บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด เป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 850 ล้านบาท ปัจจุบันประกอบธุรกิจก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า บริหารศูนย์การค้าและศูนย์อาหารในศูนย์การค้า ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า และจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มภายในศูนย์การค้า (ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า อุดร เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย) รวมถึงการประกอบธุรกิจโรงแรม (ได้แก่ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชัน เซ็นเตอร์ อุดรธานี)

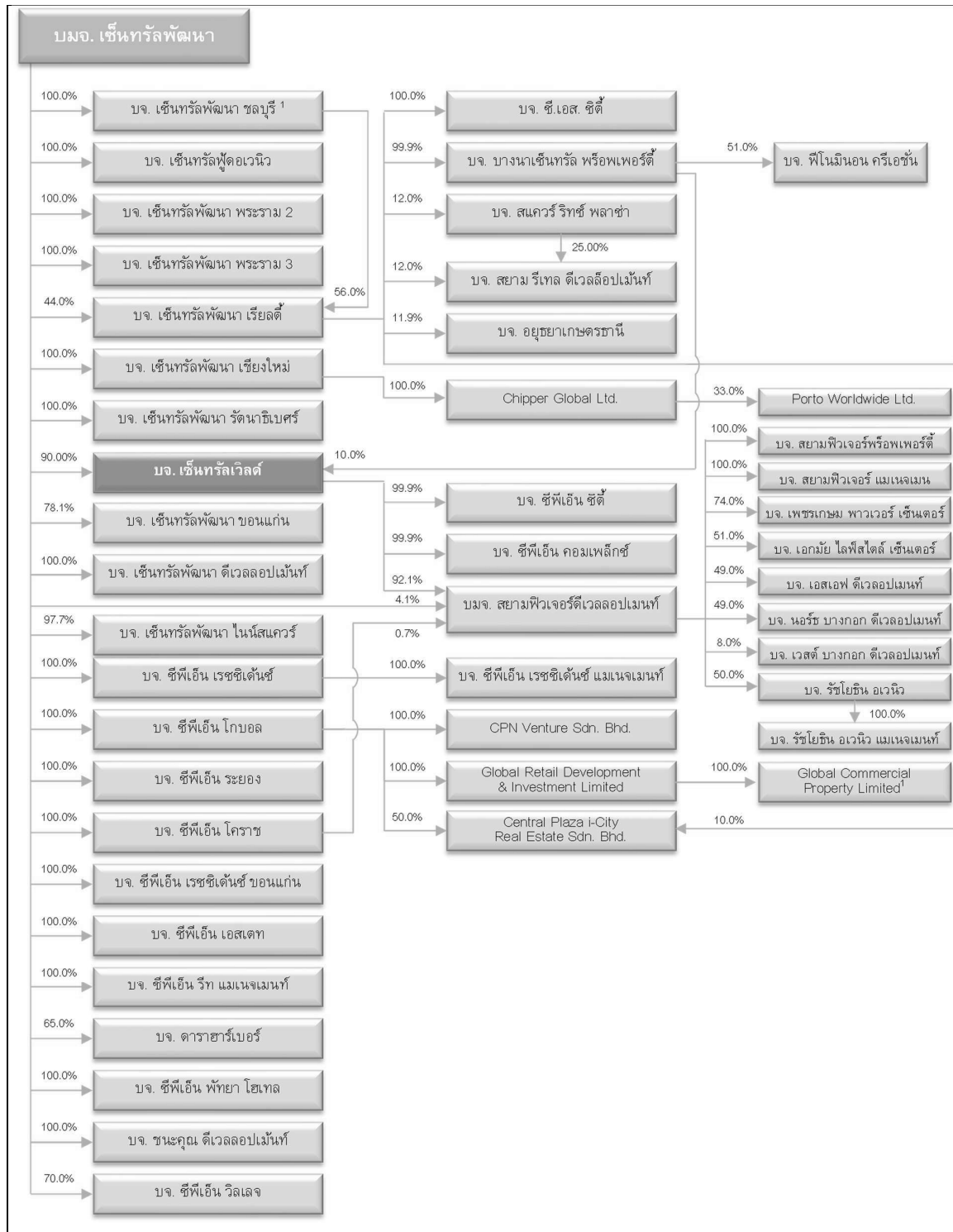
###### 1.2. CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

CPN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วยศูนย์การค้า 36 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 แห่ง และในต่างจังหวัด 20 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง อาคารสำนักงาน 10 แห่งในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า 1 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 22 แห่ง นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนและทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ("**CPNREIT**") และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ("**CPNCG**")

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายใน

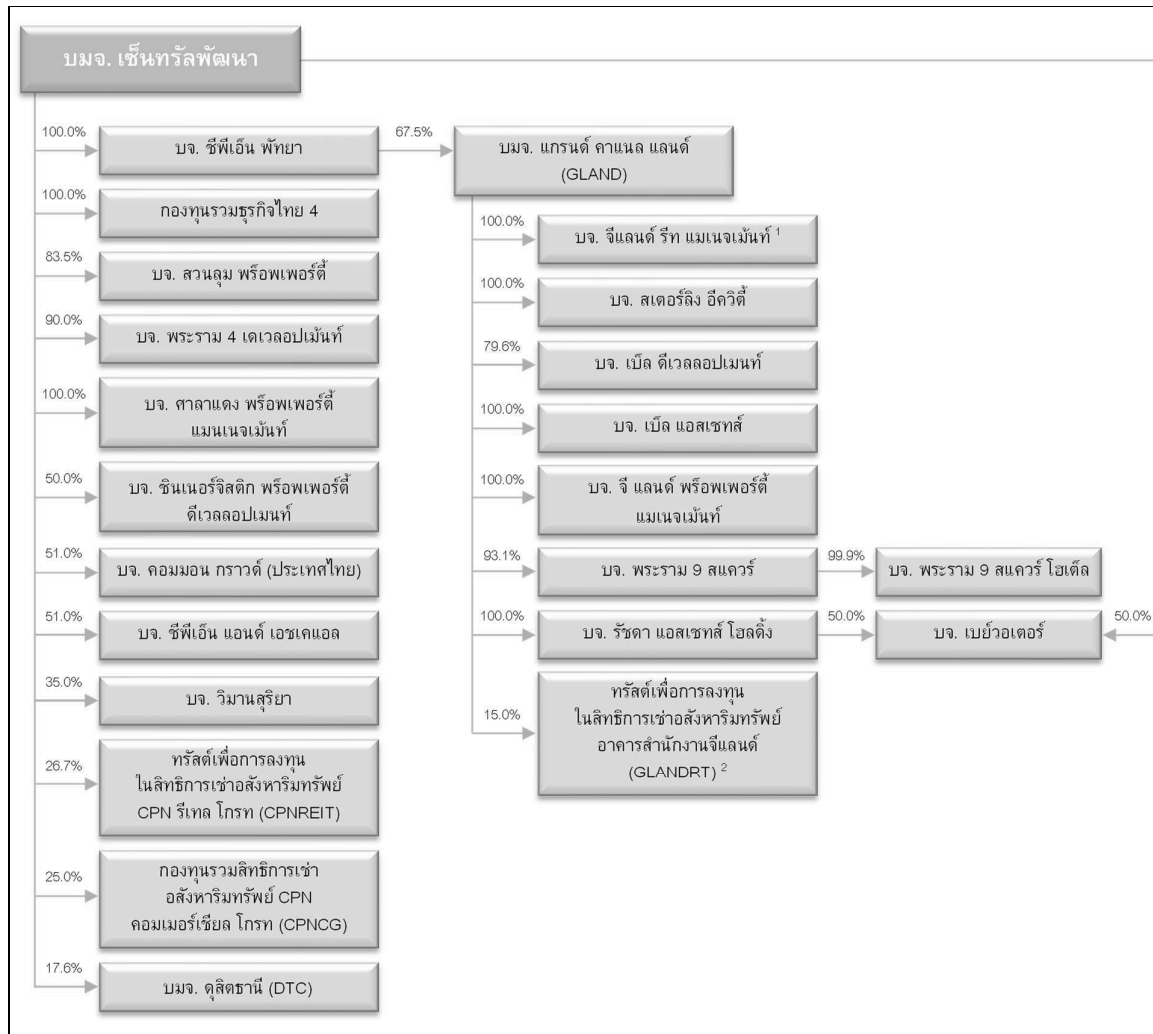
ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ แหล่งบันเทิงและการบันเทิงภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการโดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้า เป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม CPN ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้การบริหารจัดการเกิดประโยชน์สูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPN มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าภายในกลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

1) บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี



หมายเหตุ:

- 1) บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี
- 2) กองทรัสต์ GLANDRT อยู่ระหว่างการชำระบัญชี



## การประกอบธุรกิจแยกตามกลุ่มธุรกิจ

การประกอบธุรกิจของ CPN แบ่งตามแหล่งที่มาของรายได้สามารถแบ่งได้เป็น 6 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

### 1. ศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้กว่าร้อยละ 81 ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้าประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก รายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภคและระบบรักษาความปลอดภัย รายได้จากการให้บริการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและการให้บริการพื้นที่ศูนย์ประชุม อเนกประสงค์ รายได้จากการให้บริการสื่อโฆษณา รายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง และธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้า จากการบริหารศูนย์การค้า 36 โครงการ แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 15 โครงการ ในต่างจังหวัด 20 โครงการ และในประเทศมาเลเซีย 1 โครงการ ในจำนวนนี้มีโครงการที่ CPN ให้เช่าช่วงแก่ CPNREIT จำนวน 5 โครงการ โดย CPN ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ CPNREIT

CPN มุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts CPN จะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้น อย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของ CPN มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

ในปี 2564 CPN ได้เปิดตัวโครงการศูนย์การค้า 2 โครงการ ประกอบด้วย

- โครงการเซ็นทรัล ศรีราชา เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2564 ภายใต้แนวคิด Living Green in Smart City of EEC Center โครงการมิกซ์ยูสที่ครบครันแห่งแรกใจกลางเมืองศรีราชาที่จะเสริมทั้งด้านเศรษฐกิจและไลฟ์สไตล์แบบ Urbanization และส่งเสริมการเป็น MICE HUB ของ EEC ในอนาคต ซึ่งโครงการนี้ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้า แบบ Semi-Outdoor Lifestyle, Thematic Mall, Outdoor Walking Street ศูนย์การประชุมมาตรฐานระดับสากล โรงแรม เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ อาคารสำนักงาน และศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
- โครงการเซ็นทรัล อยุธยา เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ภายใต้แนวคิด The Prosperity of the Capital โดย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้นำ Kyoto Model มาเป็นต้นแบบเพื่อผลักดันจังหวัดให้เป็นอีกหนึ่ง Top Destination เมืองท่องเที่ยวของโลก ซึ่งปัจจุบันมีนักท่องเที่ยวกว่า 8.2 ล้านคนต่อปี โครงการนี้ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ศูนย์ประชุม Tourist Attraction พื้นที่สาธารณะสำหรับทุกคนในชุมชน โครงการที่พักอาศัย และโรงแรม เพื่อเพิ่มศักยภาพการเติบโตในอนาคต

CPN ได้ปรับปรุงใหญ่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ให้เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 กลายเป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ รวมถึงมีแผนการปรับปรุงทั่วไปอีกหลายศูนย์การค้าทั่วประเทศให้มีความทันสมัย พร้อมนำเสนอร้านค้าใหม่ที่มีความหลากหลาย รวมทั้งปรับปรุงการให้บริการอย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น เพื่อมอบประสบการณ์การใช้ชีวิตที่ดีและน่าจดจำให้แก่ลูกค้าต่อเนื่องไป นอกจากนี้ ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าอีก 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล จันทบุรี ที่จะเปิดให้บริการในปี 2565 และดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ที่จะเปิดให้บริการในปี 2567

นอกจากนี้ CPN มีการลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนศูนย์การค้าทั้งโดยตรงและทางอ้อม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าและคุณค่าให้กับธุรกิจหลัก ลูกค้า ชุมชน และผู้เกี่ยวข้องส่วนอื่น ๆ ประกอบด้วยธุรกิจแหล่งสันทนาการและบันเทิงที่ช่วยเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ

- สวนน้ำบริเวณชั้น 6 ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล บางนา ภายใต้ชื่อ “โพโรโร อควาพาร์ค กรุงเทพฯ” ตกแต่งด้วยธีมการ์ตูนซีรีส์ยอดนิยมจากเกาหลี “โพโรโร” (Pororo: The Little Penguin) เพื่อสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ และสร้างความสนุกให้กับลูกค้าทุกคนในครอบครัว
- สวนพักผ่อนในบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ภายใต้ชื่อ “เซ็นทรัล พาร์ค” เป็นสวนพักผ่อนขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป ประกอบด้วย สวนสุขภาพ สนามเด็กเล่นลานกิจกรรม และร้านอาหารชั้นนำ
- ไตรภูมิหัตถกรรมสามโลกที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต เปิดให้บริการในปี 2562 เป็นรีมพาร์คผจญภัยรูปแบบ 3 มิติอินเตอร์แอ็กทีฟ ที่ CPN ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจที่มีความชำนาญ
- ธุรกิจโคเวิร์กิงสเปซภายใต้บริษัท คอมมอนกราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่เปิดตัวสาขาแรกในประเทศเมื่อปี 2562 ที่อาคารสำนักงาน จี ทาวเวอร์ และสาขาที่ 2 ที่เซ็นทรัลเวิลด์ออฟฟิศเสส ในปี 2563

CPN ร่วมลงทุนในธุรกิจแกร็บ ประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความร่วมมือทางธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตให้แก่ธุรกิจหลักของ CPN และช่วยอำนวยความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าในยุคเศรษฐกิจกระแสใหม่ (New Economy) โดยเพิ่มช่องทางในการให้บริการผ่านแอปพลิเคชันของ Grab ซึ่งจะเกื้อกูลต่อการเติบโตทางธุรกิจของ CPN อาทิ การเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าผ่านบริการรับ-ส่ง (Ride Hailing) และการเพิ่มยอดขายร้านค้าผ่านบริการส่งอาหาร (Food Delivery) เป็นต้น

## 2. อาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเป็นการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

การตัดสินใจพัฒนาอาคารสำนักงานในบริเวณโครงการศูนย์การค้าใดนั้น CPN จะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณนั้น ๆ เป็นสำคัญซึ่งรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน และรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค

ปัจจุบัน CPN มีอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารในบริเวณโครงการศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ได้แก่ 1) ลาดพร้าว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส 6) แจ้งวัฒนะ 7) พระราม 9 8) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 9) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ 10) จี ทาวเวอร์ โดยแบ่งเป็นโครงการที่ CPN เป็นเจ้าของ 5 โครงการ โครงการที่ให้เช่ากับ CPNREIT 4 โครงการ คือ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และบี ในบริเวณโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์เฮาส์ และโครงการที่ให้เช่ากับ CPNCG จำนวน 1 โครงการ คือ อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส โดยกลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเซ็นทรัล ลาดพร้าว เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล บางนา เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัล พระราม 9 ส่วนใหญ่จะประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี สถานเสริมความงาม และบริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น สำหรับอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสส เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และจี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ นั้น มีผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ

### 3. โรงแรม

ธุรกิจโรงแรมในบริเวณโครงการศูนย์การค้าเป็นธุรกิจที่มีอุปสงค์ส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นธุรกิจที่เพิ่มมูลค่าให้กับโครงการด้วยการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่าเพื่อผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด หลักการในการพิจารณาลงทุนที่สำคัญประกอบด้วย ทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ อุปทาน และสภาวะแวดล้อมของบริเวณนั้น ๆ รวมถึงศักยภาพการเติบโตของโครงการ ทั้งนี้ ธุรกิจโรงแรมประกอบด้วย ห้องพัก ห้องอาหารห้องสัมมนา และศูนย์ประชุม เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรม MICE: Meeting Incentive Convention and Exhibition (การจัดการประชุมเชิงธุรกิจ การค้าและจัดแสดงสินค้านานาชาติ) ซึ่งรายได้จากธุรกิจโรงแรมประกอบด้วยรายได้จากค่าห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากค่าเช่าห้องในอาคารและค่าบริการ เป็นต้น

CPN เป็นเจ้าของธุรกิจโรงแรม 2 แห่ง คือ

- โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี ซึ่งมีห้องพักจำนวน 259 ห้อง เดิมคือโรงแรมเจริญศรีแกรนด์ รอยัล ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเจริญศรีคอมเพล็กซ์ที่ CPN ได้เข้าซื้อกิจการในเดือนเมษายน 2552 โดย CPN ได้ว่าจ้างให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรม คือ บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา มีห้องพักจำนวน 304 ห้อง ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2553 และเมื่อเดือนธันวาคม 2560 CPN ได้ให้ CPNREIT เข้าเป็นระยะเวลา 20 ปี โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเทล คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารโรงแรม โดยในปี 2563 ได้มีการปรับปรุงห้องพักและสถานที่ให้บริการต่าง ๆ แล้วเสร็จ พร้อมต้อนรับลูกค้านักท่องเที่ยวให้มาใช้บริการและมอบประสบการณ์การพักผ่อนที่ใหม่และดีกว่าเดิม

### 4. อาคารที่พักอาศัย

CPN เล็งเห็นศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม โดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยสนับสนุนธุรกิจศูนย์การค้าซึ่งเป็นธุรกิจหลักให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งนี้ CPN ได้จัดตั้งฝ่ายงานซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ตลอดจนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของ CPN ดำเนินการโดยบริษัทซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด (ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์) โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ ศึกษาความเป็นไปได้ของข้อมูลการตลาดและผลกระทบต่าง ๆ เพื่อวิเคราะห์และตัดสินใจเลือกประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งนั้น ๆ จากนั้น CPN จะจัดให้มีการเปิดของประมูลราคาขายโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและเครื่องตกแต่งจากผู้ผลิตโดยตรง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบราคาและคุณภาพและได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด รวมทั้งมีการกำหนดราคาส่งมอบล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา CPN คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความชำนาญ มีผลงานและชื่อเสียงในแต่ละประเภทงานตามขั้นตอนและมาตรฐานในการจัดซื้อจัดจ้างของ CPN นอกจากนี้ CPN ยังมีระบบในการควบคุมการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดรวมถึงมีระบบการควบคุมคุณภาพอย่างเข้มงวดและรัดกุมอีกด้วย สำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคของโครงการที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม CPN ได้จัดให้มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ซึ่งทุกโครงการปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารโดยคำนึงถึงการรักษาสภาพแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

โดยในปี 2564 CPN ได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 แห่ง ประกอบด้วย เอสเซ้นท์ วิลล์ อโยธยา และฟิสิกส์ และโครงการแนบราบ 2 แห่ง ประกอบด้วย นิรติ ดอนเมือง และ เอสเซ้นท์ อเวนิว ระยอง ปัจจุบัน CPN ได้พัฒนาและบริหารโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อการขายจำนวนทั้งสิ้น 22 โครงการ แบ่งเป็น

- โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จที่โอนแล้วหรืออยู่ระหว่างการโอน จำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ เชียงใหม่ 2) เอสเซ้นท์ ขอนแก่น 3) เอสเซ้นท์ ระยอง 4) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงใหม่ 5) เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงราย 6) เอสเซ้นท์ นครราชสีมา 7) ฟิสิกส์ พหล 34 8) เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี 9) เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 และ 10) เอสเซ้นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่
- โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายหรือกำลังก่อสร้าง จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) เอสเซ้นท์ ระยอง 2) เอสเซ้นท์ โคราช 3) เอสเซ้นท์ หาดใหญ่ 4) เอสเซ้นท์ วิลล์ อโยธยา และ 5) ฟิสิกส์ ภูเก็ต
- โครงการแนบราบที่ตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกับศูนย์การค้า จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ 1) นิยาม บรมราชชนนี รูปแบบคฤหาสน์หรู 2) นิญา กัลปพฤกษ์ รูปแบบบ้านแฝด 3) เอสเซ้นท์ ทาวน์ พิษณุโลก รูปแบบทาวน์โฮม 4) นิรติ เชียงราย รูปแบบบ้านเดี่ยว 5) นิรติ บางนา รูปแบบบ้านเดี่ยว 6) นิรติ ดอนเมือง โครงการที่พักแบบผสม และ 7) เอสเซ้นท์ อเวนิว ระยอง รูปแบบอาคารพาณิชย์

## 5. ศูนย์อาหาร

ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าเป็นอีกองค์ประกอบหนึ่งที่ช่วยเสริมให้ศูนย์การค้ามีความครบครันวัตถุประสงค์หลักของธุรกิจนี้คือ เพื่อให้ลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าได้รับความสะดวกในการเลือกรับประทานอาหารที่หลากหลายในราคาประหยัด สะดวก และรวดเร็ว โดย CPN มีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่จากร้านค้าที่เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มในบริเวณศูนย์อาหาร

CPN ได้พัฒนาและปรับปรุงศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้าด้วยแนวคิด Food Destination ที่รวมร้านอาหารหลากหลายประเภทหลากหลายสไตล์ตอบรับทั้งไลฟ์สไตล์ แสงอาทิตย์ กิน ต้ม ชิลล์ ร้านอาหารแนวครอบครัว คาเฟ่ เบเกอรี่ และร้านอาหารแบบช็อกกิ้ง (Take Home)

## 6. การลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ใน CPNREIT และ CPNCG ในสัดส่วนร้อยละ 26.7 และร้อยละ 25.0 ตามลำดับ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นและได้รับส่วนแบ่งกำไรตามสัดส่วนการลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 โดย CPNREIT เป็นกองทรัสต์ไม่กำหนดอายุประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัสต์เพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น

การดำเนินงานของ CPNREIT ประกอบด้วย บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 3 ราย ได้แก่ CPN เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง

อีคิวดี จำกัด เป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารสำนักงาน ยูนิลี เวอร์ เอ๊าส์ แกรนด์ พระราม 9 อีกทั้งยังมีบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CPN เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยยังคงให้บริษัท ฮิลตัน โฮเต็ล คอร์ปอเรชั่น บริหารโรงแรมต่อไป นอกจากนี้ ยังมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน

ณ สิ้นปี 2564 CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ ได้แก่ เซ็นทรัล พระราม 2 เซ็นทรัล พระราม 3 เซ็นทรัล พลาซ่า ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เซ็นทรัล พัทยา เซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง อาคารสำนักงาน 4 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 และอาคารยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ แกรนด์ พระราม 9 และโรงแรม 1 แห่ง คือ โรงแรมฮิลตัน พัทยา (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com))

- 2) CPNCG จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว CPNCG ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเอส (บางส่วน) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียน และมี CPN เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ [www.cpnccg.com](http://www.cpnccg.com))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารงานของ CPN มีดังนี้

1. โครงการศูนย์การค้า

| ศูนย์การค้า                                      | เริ่มดำเนินการ<br>(เดือน ปี) | รูปแบบการ<br>พัฒนา <sup>3</sup> | สิทธิใน<br>ที่ดิน <sup>4</sup><br>(ปีสิ้นสุด) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน ณ<br>สิ้นปี 2564 <sup>5</sup><br>(ล้านบาท) | พื้นที่<br>ใช้สอยรวม <sup>6</sup><br>(ตร.ม.) | พื้นที่ให้<br>เช่า<br>(ตร.ม.) | อัตรา<br>การเช่า<br>พื้นที่<br>(ร้อยละ) | จำนวน<br>ร้านค้า <sup>7</sup> | พื้นที่<br>จอดรถ<br>(คัน) | ศูนย์<br>อาหาร <sup>8</sup> | พื้นที่ใช้สอย<br>(ตร.ม.)<br>ศูนย์ประชุม<br>อเนกประสงค์ | โครงการรูปแบบผสมอื่น |        |                 |
|--------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|--------|-----------------|
|                                                  |                              |                                 |                                               |                                                                |                                              |                               |                                         |                               |                           |                             |                                                        | อาคาร<br>สำนักงาน    | โรงแรม | ที่พัก<br>อาศัย |
| 1. เซ็นทรัลลาดพร้าว                              | ธันวาคม 2525                 | G                               | L (2571)                                      | 4,794                                                          | 310,000                                      | 43,411                        | 97                                      | 209                           | 3,000                     |                             | 4,500                                                  | x                    |        |                 |
| 2. เซ็นทรัล รามอินทรา                            | พฤศจิกายน 2536               | G                               | L (2566)                                      | 683                                                            | 86,000                                       | 17,163                        | 91                                      | 77                            | 1,000                     |                             |                                                        |                      |        |                 |
| 3. เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า <sup>1</sup>               | มีนาคม 2538                  | G                               | L (2570)                                      | 4,700                                                          | 370,000                                      | 63,021                        | 97                                      | 262                           | 3,500                     | x                           |                                                        | x                    |        |                 |
| 4. เซ็นทรัล มารีนา                               | กรกฎาคม 2538                 | G                               | L (2578)                                      | 1,460                                                          | 70,000                                       | 17,250                        | 87                                      | 78                            | 400                       | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 5. เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์<br>พอร์ต <sup>1</sup> | มีนาคม 2539 <sup>2</sup>     | A                               | F                                             | 3,589                                                          | 250,000                                      | 73,262                        | 95                                      | 236                           | 2,300                     | x                           | 4,800                                                  |                      |        |                 |
| 6. เซ็นทรัล พระราม 3 <sup>1</sup>                | ตุลาคม 2540                  | G                               | F                                             | 3,764                                                          | 188,000                                      | 53,050                        | 92                                      | 212                           | 2,300                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 7. เซ็นทรัล บางนา                                | ธันวาคม 2544 <sup>2</sup>    | A                               | F                                             | 5,807                                                          | 500,000                                      | 64,163                        | 89                                      | 264                           | 3,250                     | x                           |                                                        | x                    |        | x               |
| 8. เซ็นทรัล พระราม 2 <sup>1</sup>                | ธันวาคม 2545                 | G                               | L (2598)                                      | 10,115                                                         | 273,000                                      | 95,077                        | 95                                      | 311                           | 3,200                     | x                           | 4,100                                                  |                      |        |                 |
| 9. เซ็นทรัลเวิลด์                                | ธันวาคม 2545 <sup>2</sup>    | A                               | L (2583)                                      | 15,989                                                         | 830,000                                      | 193,457                       | 80 <sup>9</sup>                         | 381                           | 7,000                     | x                           |                                                        | x                    |        |                 |
| 10. เซ็นทรัล รัตนธิเบศร์                         | ธันวาคม 2546 <sup>2</sup>    | A                               | F&L (2577)                                    | 2,415                                                          | 140,000                                      | 75,388                        | 96                                      | 184                           | 2,000                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 11. เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ                           | พฤศจิกายน 2551               | G                               | F                                             | 5,471                                                          | 310,000                                      | 65,154                        | 89                                      | 279                           | 3,300                     | x                           | 4,200                                                  | x                    |        |                 |
| 12. เซ็นทรัล พญา ภิเศก <sup>1</sup>              | มกราคม 2552                  | G                               | F&L (2581)                                    | 4,793                                                          | 210,000                                      | 57,775                        | 86                                      | 184                           | 2,000                     | x                           |                                                        |                      | x      |                 |
| 13. เซ็นทรัล อุดร                                | เมษายน 2552 <sup>2</sup>     | A                               | F                                             | 4,666                                                          | 250,000                                      | 70,978                        | 91                                      | 193                           | 2,000                     | x                           | 5,000                                                  |                      | x      |                 |

| ศูนย์การค้า                     | เริ่มดำเนินการ<br>(เดือน ปี) | รูปแบบการ<br>พัฒนา <sup>3</sup> | สิทธิใน<br>ที่ดิน <sup>4</sup><br>(ปีสิ้นสุด) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน ณ<br>สิ้นปี 2564 <sup>5</sup><br>(ล้านบาท) | พื้นที่<br>ใช้สอยรวม <sup>6</sup><br>(ตร.ม.) | พื้นที่ให้<br>เช่า<br>(ตร.ม.) | อัตรา<br>การเช่า<br>พื้นที่<br>(ร้อยละ) | จำนวน<br>ร้านค้า <sup>7</sup> | พื้นที่<br>จอดรถ<br>(คัน) | ศูนย์<br>อาหาร <sup>8</sup> | พื้นที่ใช้สอย<br>(ตร.ม.)<br>ศูนย์ประชุม<br>อเนกประสงค์ | โครงการรูปแบบผสมอื่น |        |                 |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|--------|-----------------|
|                                 |                              |                                 |                                               |                                                                |                                              |                               |                                         |                               |                           |                             |                                                        | อาคาร<br>สำนักงาน    | โรงแรม | ที่พัก<br>อาศัย |
| 14. เซ็นทรัล ชลบุรี             | พฤษภาคม 2552                 | G                               | F&L (2570)                                    | 3,658                                                          | 156,000                                      | 43,691                        | 98                                      | 189                           | 2,040                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 15. เซ็นทรัล ขอนแก่น            | ธันวาคม 2552                 | G                               | F                                             | 4,044                                                          | 200,000                                      | 46,362                        | 94                                      | 213                           | 2,100                     | x                           | 4,100                                                  |                      |        | x               |
| 16. เซ็นทรัล เชียงราย           | มีนาคม 2554                  | G                               | F                                             | 2,304                                                          | 110,000                                      | 26,753                        | 95                                      | 121                           | 1,000                     | x                           |                                                        |                      |        | x               |
| 17. เซ็นทรัล พิษณุโลก           | ตุลาคม 2554                  | G                               | F                                             | 1,563                                                          | 100,000                                      | 26,758                        | 98                                      | 134                           | 1,440                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 18. เซ็นทรัล พระราม 9           | ธันวาคม 2554                 | G                               | L (2583)                                      | 5,302                                                          | 214,000                                      | 59,288                        | 94                                      | 224                           | 2,400                     |                             |                                                        | x                    |        |                 |
| 19. เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี       | ตุลาคม 2555                  | G                               | F                                             | 2,315                                                          | 130,000                                      | 31,033                        | 97                                      | 127                           | 1,400                     | x                           | 4,700                                                  |                      |        |                 |
| 20. เซ็นทรัล ลำปาง              | พฤศจิกายน<br>2555            | G                               | L (2584)                                      | 1,233                                                          | 110,000                                      | 19,685                        | 96                                      | 89                            | 2,000                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 21. เซ็นทรัล อุบล               | เมษายน 2556                  | G                               | F                                             | 1,845                                                          | 151,000                                      | 29,144                        | 98                                      | 134                           | 1,500                     | x                           |                                                        |                      |        | x               |
| 22. เซ็นทรัล เชียงใหม่          | พฤศจิกายน<br>2556            | G                               | F                                             | 4,328                                                          | 260,000                                      | 67,721                        | 95                                      | 227                           | 3,500                     | x                           |                                                        |                      |        | x               |
| 23. เซ็นทรัล หาดใหญ่            | ธันวาคม 2556                 | G                               | F                                             | 4,960                                                          | 295,000                                      | 64,744                        | 85                                      | 203                           | 2,500                     | x                           | 5,000                                                  |                      |        | x               |
| 24. เซ็นทรัล สมุย               | มีนาคม 2557                  | G                               | L (2586)                                      | 1,966                                                          | 76,000                                       | 31,913                        | 87                                      | 87                            | 600                       | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 25. เซ็นทรัล ศาลายา             | สิงหาคม 2557                 | G                               | F&L (2587)                                    | 2,646                                                          | 185,500                                      | 38,324                        | 96                                      | 173                           | 1,600                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 26. เซ็นทรัล ระยอง              | พฤษภาคม 2558                 | G                               | F                                             | 2,699                                                          | 155,000                                      | 30,752                        | 95                                      | 166                           | 2,000                     | x                           | 1,000                                                  |                      |        | x               |
| 27. เซ็นทรัล ภูเก็ต             |                              |                                 |                                               |                                                                |                                              |                               |                                         |                               |                           |                             |                                                        |                      |        |                 |
| - เซ็นทรัล ภูเก็ต เฟสติวัล      | มิถุนายน 2558 <sup>2</sup>   | A                               | L (2599)                                      | 8,304                                                          | 137,000                                      | 50,210                        | 90                                      | 151                           | 1,100                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| - เซ็นทรัล ภูเก็ต ฟลอ<br>เรสต้า | กันยายน 2561                 | G                               | L (2599)                                      | 5,767                                                          | 242,800                                      | 34,548                        | 84                                      | 109                           | 3,200                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |

| ศูนย์การค้า             | เริ่มดำเนินการ<br>(เดือน ปี) | รูปแบบการ<br>พัฒนา <sup>3</sup> | สิทธิใน<br>ที่ดิน <sup>4</sup><br>(ปีสิ้นสุด) | มูลค่าเงิน<br>ลงทุน ณ<br>สิ้นปี 2564 <sup>5</sup><br>(ล้านบาท) | พื้นที่<br>ใช้สอยรวม <sup>6</sup><br>(ตร.ม.) | พื้นที่ให้<br>เช่า<br>(ตร.ม.) | อัตรา<br>การเช่า<br>พื้นที่<br>(ร้อยละ) | จำนวน<br>ร้านค้า <sup>7</sup> | พื้นที่<br>จอดรถ<br>(คัน) | ศูนย์<br>อาหาร <sup>8</sup> | พื้นที่ใช้สอย<br>(ตร.ม.)<br>ศูนย์ประชุม<br>อเนกประสงค์ | โครงการรูปแบบผสมอื่น |        |                 |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------|--------|-----------------|
|                         |                              |                                 |                                               |                                                                |                                              |                               |                                         |                               |                           |                             |                                                        | อาคาร<br>สำนักงาน    | โรงแรม | ที่พัก<br>อาศัย |
| 28. เซ็นทรัล เวสต์เกต   | สิงหาคม 2558                 | G                               | L (2586)                                      | 7,122                                                          | 352,000                                      | 85,599                        | 99                                      | 341                           | 4,000                     | x                           | 5,000                                                  |                      |        |                 |
| 29. เซ็นทรัล อีสต์วิลล์ | พฤศจิกายน 2558               | G                               | F&L (2588)                                    | 3,898                                                          | 150,000                                      | 36,057                        | 97                                      | 187                           | 1,824                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 30. เซ็นทรัล นครศรี     | กรกฎาคม 2559                 | G                               | F                                             | 1,869                                                          | 90,000                                       | 21,761                        | 98                                      | 127                           | 1,500                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 31. เซ็นทรัล โคราช      | พฤศจิกายน 2560               | G                               | F                                             | 4,615                                                          | 233,000                                      | 50,010                        | 80                                      | 259                           | 3,600                     | x                           | 3,300                                                  |                      |        | x               |
| 32. เซ็นทรัล มหาชัย     | พฤศจิกายน 2560               | G                               | F                                             | 2,859                                                          | 131,250                                      | 24,600                        | 96                                      | 160                           | 1,500                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 33. เซ็นทรัล ไอ-ชิตี้   | มีนาคม 2562                  | G                               | F                                             | 6,323                                                          | 259,000                                      | 83,639                        | 86                                      | 215                           | 3,000                     |                             |                                                        |                      |        |                 |
| 34. เซ็นทรัล วิลเลจ     | สิงหาคม 2562                 | G                               | F                                             | 2,732                                                          | 80,000                                       | 21,313                        | 98                                      | 120                           | 1,500                     | x                           |                                                        |                      |        |                 |
| 35. เซ็นทรัล วิลเลจ     | ตุลาคม 2564                  | G                               | L (2593)                                      | 2,434                                                          | 130,000                                      | 30,677                        | 77                                      | 193                           | 1,650                     | x                           | 4,000                                                  |                      |        |                 |
| 36. เซ็นทรัล วิลเลจ     | พฤศจิกายน 2564               | G                               | F                                             | 3,102                                                          | 130,000                                      | 21,818                        | 81                                      | 146                           | 1,700                     | x                           | 1,800                                                  |                      |        | x               |
| รวม                     |                              |                                 |                                               | 156,132                                                        | 7,864,550                                    | 1,865,551                     | 91                                      | 6,965                         | 83,904                    | 33                          | 51,500                                                 | -                    | -      | -               |

หมายเหตุ:

- 1/1 บริษัทสินที่ CPNREIT เข้าจาก CPN มีสัดส่วนพื้นที่ดังนี้
- ร้อยละ 42 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567
  - ร้อยละ 81 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พะราม 3 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2578 (ต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ครึ่งละ 30 ปี)
  - ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พะราม 2 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2598
  - ร้อยละ 96 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต สิ้นสุดเดือนมกราคม 2587
  - ร้อยละ 50 ของพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580
- 2/ ปีที่ใช้ซื้อกิจการ
- 3/ รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)



- 
- 4 สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่าและปีที่สัญญาฉบับแรกหมดอายุสัญญา)
  - 5 รวมเงินลงทุนในอาคารสำนักงาน อาคารที่พักอาศัย/ โรงแรม ไม่รวมค่าเช่าที่ดินและอาคารที่ชำระเป็นรายปี และไม่รวมเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่ได้ให้เช่าแก่ CPNREIT
  - 6 GFA รวมพื้นที่ให้เช่า พื้นที่จอดรถ ศูนย์ประชุมแอมบาสเสดส์ พื้นที่ส่วนกลาง อาคารสำนักงานและโรงแรม
  - 7 ไม่รวมร้านค้าขนาดเล็ก เช่น Kiosk
  - 8 เฉพาะศูนย์อาหารที่ให้บริการโดย CPN

## 2. โครงการอาคารสำนักงาน

| อาคารสำนักงาน                                     | เริ่มดำเนินการ              | รูปแบบการพัฒนา <sup>4</sup> | สิทธิในที่ดิน <sup>5</sup> | พื้นที่ให้เช่า (ตร. ม.) | อัตราการเข้าพื้นที่ (ร้อยละ) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1. ลาดพร้าว                                       | ธันวาคม 2525                | G                           | L (2571)                   | 16,097                  | 92                           |
| 2. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ <sup>1</sup>             | มีนาคม 2538                 | G                           | L (2570)                   | 22,762                  | 77                           |
| 3. บางนา                                          | ธันวาคม 2544 <sup>3</sup>   | A                           | F                          | 11,334                  | 71                           |
| 4. เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ <sup>2</sup>             | พฤศจิกายน 2547 <sup>3</sup> | A                           | L (2583)                   | 81,886                  | 92                           |
| 5. ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี <sup>1</sup>             | มีนาคม 2549                 | G                           | L (2570)                   | 11,334                  | 89                           |
| 6. แจ้งวัฒนะ                                      | มีนาคม 2552                 | G                           | F                          | 19,942                  | 90                           |
| 7. พระราม 9                                       | ธันวาคม 2554                | G                           | L (2583)                   | 7,378                   | 79                           |
| 8. เดอะไนน์ ทาวเวอร์สแกรนด์ พระราม 9 <sup>6</sup> | กันยายน 2561 <sup>3</sup>   | A                           | F                          | 62,234                  | 77                           |
| 9. ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 <sup>6</sup> | กันยายน 2561 <sup>3</sup>   | A                           | F                          | 18,527                  | 100                          |
| 10. จี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9                   | กันยายน 2561 <sup>3</sup>   | A                           | L (2593)                   | 67,604                  | 96                           |
| รวม                                               |                             |                             |                            | 319,098                 | 88                           |

หมายเหตุ:

/1 ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าจาก CPN เติบโตพื้นที่ และสิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

/2 ร้อยละ 97 ของพื้นที่อาคาร เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ ให้เช่าช่วงแก่ CPNCG ตั้งแต่เดือนกันยายน 2555 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2575 (ส่วนที่ 1) และตั้งแต่ ธันวาคม 2555 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 (ส่วนที่ 2)

/3 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

/4 รูปแบบการพัฒนาโครงการ (A = Acquisition การซื้อกิจการ) (G = Greenfield การก่อสร้าง)

/5 สิทธิในที่ดิน (F = Freehold เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) (L = Leasehold สิทธิการเช่า)

/6 GLANDRT โอนทรัพย์สินให้ CPNREIT และ GLANRT ได้เลิกกองทรัสต์ไปแล้วเมื่อเดือนมีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ร้อยละ 87 ของพื้นที่ของเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนเมษายน 2590
- ร้อยละ 85 ของพื้นที่ของยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2577

## 3. โครงการโรงแรม

| โรงแรม                                                        | เริ่มดำเนินการ           | จำนวนห้องพัก | อัตราการเข้าเฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ) |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1. โรงแรมเซ็นทารา และคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี <sup>1</sup> | เมษายน 2552 <sup>3</sup> | 259          | 27                                |
| 2. โรงแรมอิสตัน พายา <sup>2</sup>                             | พฤศจิกายน 2553           | 304          | 31                                |

หมายเหตุ:

/1 CPN เป็นเจ้าของโครงการและให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารโรงแรม

/2 ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าจาก CPN เมื่อเดือนธันวาคม 2560 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2580 และให้บริษัท อิสตัน โอเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

/3 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

## 4. โครงการที่พักอาศัย

| ที่พักอาศัย                               | เริ่มดำเนินการ | จำนวนห้องพัก | อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยทั้งปี (ร้อยละ) |
|-------------------------------------------|----------------|--------------|------------------------------------------|
| 1. เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ <sup>1</sup> | ธันวาคม 2544   | 1,567        | 23                                       |

หมายเหตุ:

/1 CPN เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 11 ยูนิตของโครงการที่พักอาศัย

/2 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

## 5. โครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย

| คอนโดมิเนียม                      | เปิดตัว              | พร้อมโอน | จำนวนหน่วยทั้งหมด | อัตราการขาย (ร้อยละ) | จำนวนหน่วยที่โอนแล้ว (ร้อยละ) |
|-----------------------------------|----------------------|----------|-------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1. เอสเซ้นท์ เชียงใหม่            | ปี 2559              | ปี 2561  | 400               | 100                  | 100                           |
| 2. เอสเซ้นท์ ขอนแก่น              | ปี 2559              | ปี 2561  | 408               | 100                  | 100                           |
| 3. เอสเซ้นท์ ระยอง                | ปี 2559              | ปี 2561  | 419               | 100                  | 100                           |
| 4. เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงใหม่      | ปี 2560              | ปี 2562  | 451               | 100                  | 100                           |
| 5. เอสเซ้นท์ วิลล์ เชียงราย       | ปี 2560              | ปี 2562  | 313               | 100                  | 100                           |
| 6. เอสเซ้นท์ นครราชสีมา           | ปี 2560              | ปี 2562  | 380               | 100                  | 100                           |
| 7. ฟील พหล 34                     | ปี 2561              | ปี 2562  | 358               | 57                   | 56                            |
| 8. เอสเซ้นท์ อุบลราชธานี          | ปี 2561              | ปี 2563  | 395               | 100                  | 100                           |
| 9. เบิ้ล แกรนด์ พระราม 9          | ปี 2561 <sup>1</sup> | ปี 2561  | 1,991             | 100                  | 99                            |
| 9. เอสเซ้นท์ พาร์ควิลล์ เชียงใหม่ | ปี 2562              | ปี 2563  | 450               | 63                   | 63                            |
| 10. เอสเซ้นท์ ระยอง 2             | ปี 2563              | ปี 2566  | 420               | 40                   | n/a                           |
| 11. เอสเซ้นท์ โคราช               | ปี 2563              | ปี 2566  | 395               | 59                   | n/a                           |
| 12. เอสเซ้นท์ หาดใหญ่             | ปี 2563              | ปี 2566  | 665               | 100                  | n/a                           |
| 13. เอสเซ้นท์ วิลล์ อโยธยา        | ปี 2564              | ปี 2566  | 396               | 64                   | n/a                           |
| 14. ฟील ภูเก็ต                    | ปี 2564              | ปี 2566  | 439               | 8                    | n/a                           |

| ที่พักแนวราบ                | เปิดตัว | พร้อมโอน | จำนวนหน่วยทั้งหมด | จำนวนหน่วยพร้อมขายและโอน | จำนวนหน่วยที่โอนแล้ว |
|-----------------------------|---------|----------|-------------------|--------------------------|----------------------|
| 1. นิยาม บรมราชชนนี         | ปี 2561 | ปี 2562  | 71                | 25                       | 23                   |
| 2. นิญา กลปพฤกษ์            | ปี 2563 | ปี 2563  | 144               | 53                       | 47                   |
| 3. เอสเซ้นท์ ทาวน์ พิษณุโลก | ปี 2563 | ปี 2563  | 358               | 66                       | 63                   |
| 4. นิตติ เชียงราย           | ปี 2563 | ปี 2563  | 183               | 39                       | 29                   |
| 5. นิตติ บางนา              | ปี 2563 | ปี 2563  | 156               | 44                       | 44                   |
| 6. นิตติ ดอนเมือง           | ปี 2564 | ปี 2564  | 262               | 51                       | 32                   |
| 7. เอสเซ้นท์ อเวนิว ระยอง   | ปี 2564 | ปี 2565  | 63                | 8                        | n/a                  |

หมายเหตุ:

/1 ปีที่เข้าซื้อกิจการ

### (2) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

#### 2.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้ทำคำเสนอซื้อที่มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,511,938,100 บาท (สองพันห้าร้อยสิบเอ็ดล้านเก้าแสนสามหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 25,119,381 หุ้น (ยี่สิบห้าล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันสามร้อยแปดสิบเอ็ดหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาท)

#### 2.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 CPN มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,244,000,000 บาท (สองพันสองร้อยสี่สิบล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น (สี่พันสี่ร้อยแปดสิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท)

(3) รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ

3.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565 มีดังนี้

| ลำดับที่ | ผู้ถือหุ้น                                             | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละ |
|----------|--------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| 1        | บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)                     | 22,607,433          | 90.00  |
| 2        | บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <sup>1</sup> | 2,511,938           | 10.00  |
| 3        | นายกอบชัย จิราธิวัฒน์                                  | 2                   | 0.00   |
| 4        | นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์                                  | 2                   | 0.00   |
| 5        | นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์                                | 2                   | 0.00   |
| 6        | นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์                               | 2                   | 0.00   |
| 7        | นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์                                | 2                   | 0.00   |
| รวม      |                                                        | 25,119,381          | 100.00 |

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

หมายเหตุ: /1 CPN ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมทั้งหมดในบริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

3.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ CPN ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

| ลำดับที่         | ผู้ถือหุ้น                                                | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละ |
|------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| 1                | บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด <sup>1</sup>                 | 1,176,343,960       | 26.21  |
| 2                | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด                              | 293,509,413         | 6.54   |
| 3                | BBHISL NOMINEES LIMITED <sup>2</sup>                      | 102,788,500         | 2.29   |
| 4                | South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited <sup>2</sup> | 97,321,760          | 2.17   |
| 5                | สำนักงานประกันสังคม                                       | 89,743,400          | 2.00   |
| 6                | UBS AG SINGAPORE BRANCH <sup>2</sup>                      | 87,415,382          | 1.95   |
| 7                | นายนิติ โอสธานุเคราะห์                                    | 77,050,300          | 1.72   |
| 8                | STATE STREET EUROPE LIMITED <sup>2</sup>                  | 69,166,863          | 1.54   |
| 9                | BANK OF NEW YORK MELLON                                   | 67,824,742          | 1.51   |
| 10               | BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC <sup>2</sup>         | 57,968,648          | 1.29   |
| 11               | อื่นๆ                                                     | 2,368,867,032       | 52.78  |
| รวม <sup>3</sup> |                                                           | 4,488,000,000       | 100.00 |

ที่มา: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ CPN ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นภายในล่าสุด)

หมายเหตุ:

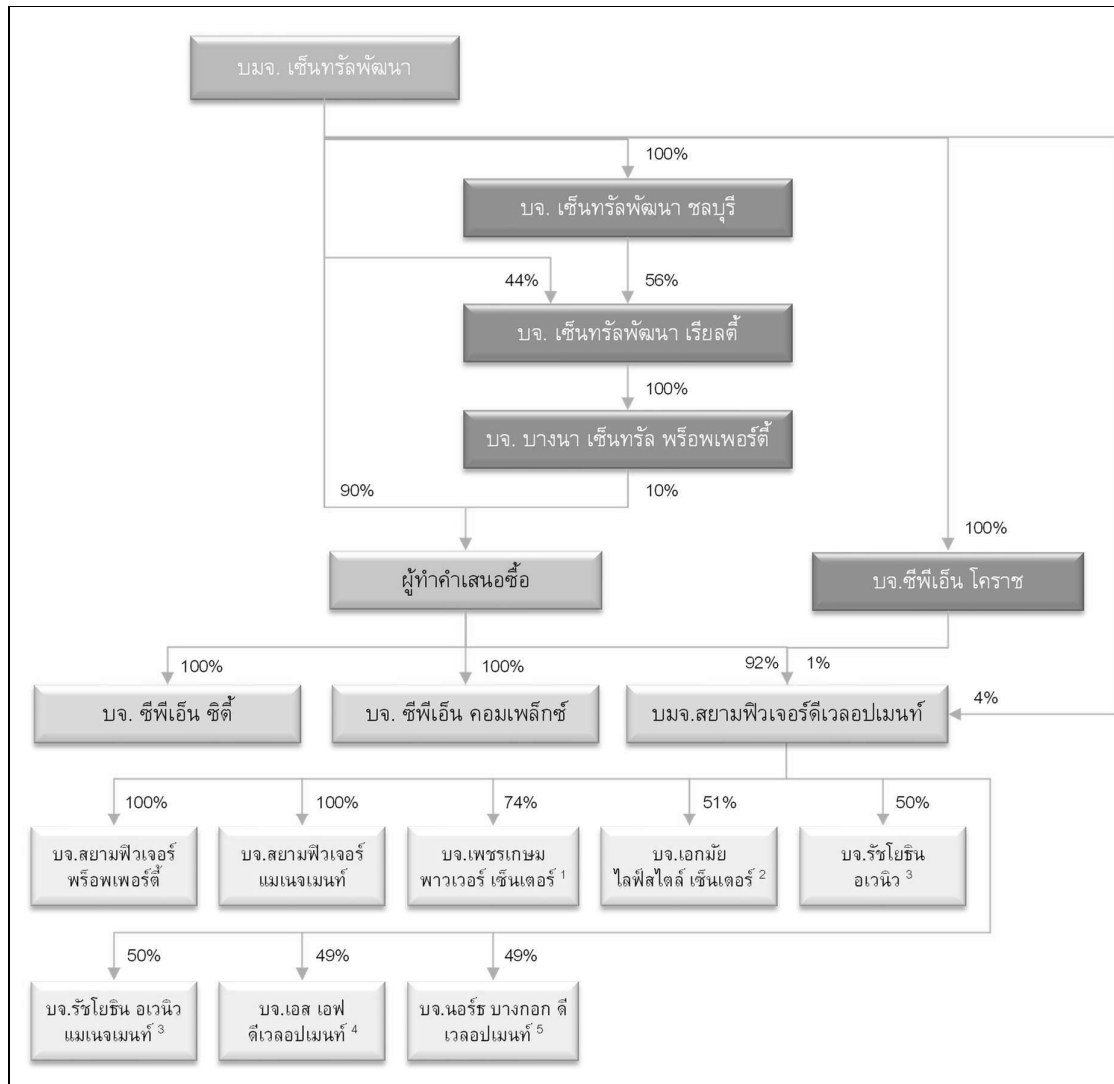
<sup>1</sup> เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์ (อ้างอิงจาก One report สำหรับปี 2564)

<sup>2</sup> นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย และการจัดการของ CPN

<sup>3</sup> CPN ได้ดำเนินการซื้อหุ้นคืนรวมทั้งสิ้นจำนวน 17,153,300 หุ้นเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2563 ทำให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดปัจจุบันคือ 4,470,846,700 หุ้น

(4) โครงสร้างการถือหุ้นตามมาตรา 258

ผู้ทำคำเสนอซื้อ และบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ สามารถแสดงได้ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

- <sup>1</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0
- <sup>2</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลซัลแตนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0
- <sup>3</sup> บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0
- <sup>4</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลบอล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0
- <sup>5</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสิริ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

(5) รายชื่อคณะกรรมการ

5.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของผู้ทำคำเสนอซื้อ ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565

| ลำดับที่ | รายชื่อ                  | ตำแหน่ง |
|----------|--------------------------|---------|
| 1        | นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ | กรรมการ |
| 2        | นายกอบชัย จิราธิวัฒน์    | กรรมการ |
| 3        | นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์    | กรรมการ |
| 4        | นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์  | กรรมการ |
| 5        | นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์  | กรรมการ |
| 6        | นายปรีชา เอกคุณากุล      | กรรมการ |

ที่มา: หนังสือรับรองของผู้ทำคำเสนอซื้อ

5.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทของ CPN ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

| ลำดับที่ | รายชื่อ                     | ตำแหน่ง                                                                                                 |
|----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์    | ประธานกรรมการ                                                                                           |
| 2        | นายการุณ กิตติสถาพร         | ประธานกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและกำหนด<br>ค่าตอบแทน / กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล              |
| 3        | นายไพฑูรย์ ทวีผล            | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล /<br>ประธานกรรมการนโยบายความเสี่ยง                     |
| 4        | นางโชติกา สวานนท์           | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล /<br>กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน                           |
| 5        | นายวีรวัฒน์ ชุตินธรรพพงศ์   | กรรมการอิสระ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง                                                                  |
| 6        | นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ                                                                                                 |
| 7        | นางนิตยสินี จิราธิวัฒน์     | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                                                                 |
| 8        | นายกอบชัย จิราธิวัฒน์       | กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและ<br>กำหนดค่าตอบแทน                                   |
| 9        | นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์       | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการนโยบายความ<br>เสี่ยง / ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 10       | นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์     | กรรมการ / กรรมการบริหาร / รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สำนัก<br>กรรมการผู้จัดการใหญ่                         |
| 11       | นายปรีชา เอกคุณากุล         | กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง                                                                       |
| 12       | นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์     | กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง / กรรมการผู้จัดการใหญ่<br>และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                  |

ที่มา: เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(6) สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้ทำคำเสนอซื้อ

6.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| งบการเงินรวม                             | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |           |           |
|------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------|
|                                          | ปี 2562                              | ปี 2563   | ปี 2564   |
| สินทรัพย์รวม                             | 11,858.56                            | 11,688.48 | 35,011.59 |
| หนี้สินรวม                               | 6,192.51                             | 5,530.10  | 28,530.40 |
| ทุนจดทะเบียน                             | 2,511.94                             | 2,511.94  | 2,511.94  |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                     | 2,511.94                             | 2,511.94  | 2,511.94  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                        | 5,666.05                             | 6,158.37  | 6,481.19  |
| รายได้รวม <sup>1</sup>                   | 2,688.04                             | 1,926.92  | 1,744.21  |
| ค่าใช้จ่ายรวม <sup>2</sup>               | 1,515.94                             | 1,220.89  | 1,164.77  |
| กำไรสุทธิ                                | 820.36                               | 492.30    | 322.79    |
| กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท) <sup>3</sup>    | 32.66                                | 19.60     | 12.85     |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) <sup>3</sup>      | -                                    | -         | -         |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) <sup>3</sup> | 225.56                               | 245.16    | 258.02    |

ที่มา: งบการเงินของผู้ทำคำเสนอซื้อ

หมายเหตุ: /1 รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการประกอบกิจการ

โรงแรม รายได้จากการลงทุน กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ และรายได้อื่น

/2 ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

/3 คำนวณจากหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของหุ้นสามัญจำนวน 25,119,381 หุ้น

6.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ข้อมูลสรุปของงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 ของ CPN มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| งบการเงินรวม                             | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |            |            |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------|
|                                          | ปี 2562                              | ปี 2563    | ปี 2564    |
| สินทรัพย์รวม                             | 169,933.03                           | 221,652.29 | 263,420.84 |
| หนี้สินรวม                               | 89,470.77                            | 144,528.99 | 181,345.65 |
| ทุนจดทะเบียน                             | 2,244.00                             | 2,244.00   | 2,244.00   |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                     | 2,244.00                             | 2,244.00   | 2,244.00   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                        | 80,462.26                            | 77,123.30  | 82,075.19  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่           | 72,128.41                            | 68,790.05  | 73,102.18  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           | 8,333.86                             | 8,333.25   | 8,973.01   |
| รายได้รวม <sup>1</sup>                   | 38,589.98                            | 33,161.11  | 30,397.53  |
| ค่าใช้จ่ายรวม <sup>2</sup>               | 24,925.16                            | 20,550.93  | 20,198.05  |
| กำไรสุทธิ                                | 11,809.25                            | 9,616.71   | 7,229.95   |
| กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน <sup>3</sup> (บาท)    | 2.62                                 | 2.13       | 1.59       |
| เงินปันผลต่อหุ้น <sup>3, 4</sup> (บาท)   | 1.12                                 | 0.81       | 0.70       |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>3</sup> (บาท) | 16.07                                | 15.33      | 16.29      |

ที่มา: งบการเงินของ CPN

หมายเหตุ: /1 รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการลงทุน และรายได้อื่น

/2 ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

/3 จำนวนจากหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของหุ้นสามัญจำนวน 4,488 ล้านหุ้น

/4 เงินปันผลต่อหุ้นที่ประกาศจ่ายในแต่ละปี อ้างอิงจากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า



(7) ภาระผูกพันที่มีนัยสำคัญ

7.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีภาระผูกพันที่มีนัยสำคัญ ซึ่งแสดงไว้ในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสรุปได้ดังนี้

|                                                       | 2564      | 2563 |
|-------------------------------------------------------|-----------|------|
|                                                       | (ล้านบาท) |      |
| <b>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>                       |           |      |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค                            | 66        | 2    |
| <b>ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้</b> |           |      |
| ภายใน 1 ปี                                            | 29        | 29   |
| หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี                          | 112       | 120  |
| หลังจาก 5 ปี                                          | 448       | 469  |
| รวม                                                   | 589       | 618  |
| <b>ภาระผูกพันอื่น ๆ</b>                               |           |      |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร                             | 33        | 33   |

- เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2552 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด สัญญาเช่ามีระยะเวลา 16 ปี 7 เดือน สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2568 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- ในปี 2556 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้ทำคำเสนอซื้อต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทใหญ่ โดยบริษัทใหญ่จะดำเนินการบริหารงานโครงการศูนย์การค้า ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องจ่ายค่าบริหารจัดการตามอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ผู้ทำคำเสนอซื้อได้ทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานในโครงการศูนย์การค้ากับบริษัทใหญ่ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องจ่ายค่าบริหารจัดการในอัตราที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาเริ่มต้นเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2565

7.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

CPN มีการผูกพันที่มีนัยสำคัญ ซึ่งแสดงไว้ในงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสรุปดังนี้

|                             | งบการเงินรวม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|-------|
|                             | 2564                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2563  | 2564                 | 2563  |
|                             | (ล้านบาท)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                      |       |
| การผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                      |       |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                      |       |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค  | 4,305                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,466 | 1,034                | 2,379 |
| การผูกพันอื่น ๆ             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                      |       |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร   | 1,618                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 967   | 871                  | 375   |
| สัญญาบริการ                 | 141                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 48    | -                    | -     |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                      |       |
| ระหว่างการพัฒนา             | 2,630                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 708   | -                    | -     |
| รวม                         | 4,389                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,723 | 871                  | 375   |
| (ก)                         | บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดย CPN ตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของโรงแรมโดยคำนวณจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานดังนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                      |       |
|                             | - อัตราร้อยละ 7 ตั้งแต่ปีที่เปิดดำเนินงานจนสิ้นสุดปีที่ 2 ของการดำเนินงาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                      |       |
|                             | - อัตราร้อยละ 7.5 ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 ของการดำเนินงาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                      |       |
|                             | - อัตราร้อยละ 8 ตั้งแต่ปีที่ 5 ของการดำเนินงานเป็นต้นไป                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                      |       |
| (ข)                         | CPN และบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าสัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2584 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัท ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด                                                                                                                                                                                                                                          |       |                      |       |
| (ค)                         | กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัท ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                      |       |
| (ง)                         | เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัท ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือน 700,000 บาท โดยปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ |       |                      |       |

15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2593)

- (จ) กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลอื่นรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตามลำดับ และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ จะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิ CPN เป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

ต่อมาในปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ ได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ให้เช่ารายเดิม จำนวน 2 แปลง โดยแปลงที่ 1 มีระยะเวลาเช่า 37 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2598 และแปลงที่ 2 มีระยะเวลาเช่า 42 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2603

ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม และจ่ายค่าเช่ารายเดือนโดยจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ จะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

- (ฉ) กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ากับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 12 สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

- (ช) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติมในโครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที นับตั้งแต่วันที่ในสัญญาเช่าดังกล่าว

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทฯ ตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับกิจการอื่น (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในการให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและค่าตอบแทนจากการยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าวซึ่งมีจำนวนเงิน 214.3 ล้านบาท และ 19.2 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่สำนักงานทรัพย์สินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2554 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 21 ปี 7 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ ต้องแบ่งจ่ายชำระเป็นรายปีล่วงหน้า โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 3 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิ CPN เป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 3 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลักโดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาเช่าเหมือนเดิม เว้นแต่ ค่าเช่าให้แบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- ระยะ 8 ปีแรก (ปีที่ 31 - 38) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและกลุ่มบริษัทฯ ต้องลงนามในสัญญาต่ออายุ หรือสัญญาเช่าใหม่ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- ระยะ 30 ปี (ปีที่ 39 - 68) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580

(ข) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือน กันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการ เพื่อใช้ในการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปีในอัตราร้อยละ 35 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

(ฅ) กลุ่มบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นรวม 2 ฉบับ เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดินมีระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2555 สิ้นสุดวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 1.5 ล้านบาท ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดินมีระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามสัญญา โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้

อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

- (ญ) กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้ เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัท ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อย ละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุ การเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ฎ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 CPN ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 1 กับกิจการอื่น เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2554 ในข้อ (ข) โดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับ ช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญา เช่าเดิม ยกเว้น ค่าเช่าซึ่งแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้
- ระยะ 8 ปีแรก หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่ออายุสัญญา เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและ CPN ต้องลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายใน วันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
  - ระยะ 30 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา CPN จะต้องแจ้ง ต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่า เช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580
- (ฏ) CPN ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่า มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 ตามเงื่อนไขของสัญญา CPN ต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (ฐ) CPN ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าหลายฉบับ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาสามารถต่ออายุไปได้อีก 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 CPN ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าปี ล่าสุด
- (ฑ) CPN ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาบริการงานระบบสาธารณูปโภค และสัญญาเช่าอาคาร ศูนย์การค้ากับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 ตามเงื่อนไขของสัญญา CPN ต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 292.1 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 1,239.7 ล้านบาท และ ค่าบริการรายเดือนตลอดระยะเวลาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 62.5 ล้านบาท
- (ฒ) CPN ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2589 CPN จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 10 ปีในปี 2559 CPN ได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599
- (ณ) กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นหลังจาก ระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือนกรกฎาคม 2560 ถึงเดือนกรกฎาคม 2567) และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2597 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 29 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2626 ค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่ามีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,234.3 ล้านบาท
- (ด) กลุ่มบริษัท ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นในเดือน มกราคม 2564 และสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2593 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี ตาม เงื่อนไขของสัญญา CPN ต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 175 ล้านบาท และต้อง จ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 575 ล้านบาท ต่อมากลุ่มบริษัท ได้

ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดให้ CPN ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 160 ล้านบาท

- (ด) ในเดือนสิงหาคม 2564 CPN ได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่กับกิจการอื่น สัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาออกแบบและก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลา 4 ปี นับจากวันที่ได้รับส่งมอบที่ดินในโครงการ ทั้งนี้ กิจการอื่นต้องส่งมอบที่ดินให้ CPN ภายในเดือนมกราคม 2565 โดย CPN ต้องจ่ายค่าตอบแทนในวันที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้และวันที่ได้รับมอบพื้นที่และจ่ายเป็นรายปีตลอดอายุสัญญาตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และ CPN ต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาใช้ประโยชน์

- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการกระทำความผิดทางอาญา

#### 8.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ในระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา ผู้ทำคำเสนอซื้อ ตลอดจนกรรมการและผู้บริหารของ ผู้ทำคำเสนอซื้อ ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วแต่อย่างใด

- 8.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ในระยะเวลา 5 ปี ที่ผ่านมา CPN ตลอดจนกรรมการและผู้บริหารของ CPN ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้วแต่อย่างใด

- (9) ข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด

#### 9.1 ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อ ตลอดจนกรรมการ และผู้บริหารของ ผู้ทำคำเสนอซื้อ มิได้เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของ ผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมทั้งมิได้เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ ผู้ทำคำเสนอซื้อ อย่างมีนัยสำคัญ

- 9.2 CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN ตลอดจนกรรมการ และผู้บริหารของ CPN มิได้เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของ CPN รวมทั้งมิได้เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ CPN อย่างมีนัยสำคัญ

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อ

|          |                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ     | บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)                                           |
| ที่อยู่  | ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ เลขที่ 191 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 |
| โทรศัพท์ | 0-2618-1141, 0-2618-1147 หรือ 0-2618-1143                                        |
| โทรสาร   | 0-2618-1120                                                                      |

## 3. ข้อมูลเกี่ยวกับที่ปรึกษาอื่น

|          |                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ     | บริษัท ที่ปรึกษากฎหมายธนาริพ แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด                                        |
| หน้าที่  | ที่ปรึกษากฎหมายของผู้ทำคำเสนอซื้อ                                                           |
| ที่อยู่  | ชั้น 17 อาคาร ดันสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน<br>กรุงเทพฯ 10330 |
| โทรศัพท์ | 0-2809-8902                                                                                 |
| โทรสาร   | 0-2809-8910                                                                                 |

## 4. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการ

- 4.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจ ที่ผู้ทำคำเสนอซื้อ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกระทำการขึ้นก่อนการยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ไม่ว่าการทำสัญญา/ ข้อตกลง/ บันทึกความเข้าใจดังกล่าว จะเป็นการทำเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์ในคำเสนอซื้อหรือไม่ก็ตาม

- ไม่มี -

- 4.2 การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยผู้ทำคำเสนอซื้อหรือผู้มีอำนาจกระทำการผูกพันผู้ทำคำเสนอซื้อในกิจการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

## 4.2.1 การถือหุ้นในกิจการ

## (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นสามัญในกิจการ จำนวนทั้งสิ้น 1,964,178,429 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 92.13 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นสามัญในกิจการ จำนวนทั้งสิ้น 51 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ดังนี้

| ชื่อ                     | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้<br>แล้ว<br>ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด |
|--------------------------|---------|---------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | กรรมการ | 51                  | 0.00                                                               | 0.00                                    |
| รวม                      |         | 51                  | 0.00                                                               | 0.00                                    |

- (2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN ถือหุ้นสามัญในกิจการ จำนวนทั้งสิ้น 87,589,200 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 4.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

นอกจากนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการของ CPN ถือหุ้นสามัญในกิจการ จำนวนทั้งสิ้น 51 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ ดังนี้

| ชื่อ                     | ตำแหน่ง                           | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ | กรรมการ / กรรมการนโยบายความเสี่ยง | 51                  | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| รวม                      |                                   | 51                  | 0.00                                                       | 0.00                                    |

#### 4.2.2 การถือหุ้นในผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

##### (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 13 มกราคม 2565 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ได้แก่ ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการของผู้ทำคำเสนอซื้อถือหุ้นสามัญในผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด |
|-------------------------------|---------|---------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์   | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์      | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| 3. นายปริญญา จิราธิวัฒน์      | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| 4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์    | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| 5. นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                       | 0.00                                    |
| รวม                           |         | 10                  | 0.00                                                       | 0.00                                    |



- (2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 13 มกราคม 2565 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ ได้แก่ ผู้ทำคำเสนอซื้อ โดย ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN และบริษัทย่อยของ CPN ถือหุ้นสามัญทั้งทางตรงและทางอ้อมในผู้ทำคำเสนอซื้อรวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้น 25,119,371 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ทั้งนี้ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กรรมการของ CPN ถือหุ้นในผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อเทียบกับ<br>จำนวนหุ้นที่<br>ออกและ<br>จำหน่ายได้<br>แล้ว<br>ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับสิทธิ<br>ออกเสียง<br>ทั้งหมด |
|-------------------------------|---------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์   | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                           | 0.00                                                |
| 2. นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                           | 0.00                                                |
| 3. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์      | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                           | 0.00                                                |
| 4. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์      | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                           | 0.00                                                |
| 5. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์    | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                           | 0.00                                                |
| รวม                           |         | 10                  | 0.00                                                                           | 0.00                                                |

- 4.3 การถือหุ้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยกิจการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือกรรมการของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

4.3.1 การถือหุ้นโดยกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

- (2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

4.3.2 การถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

- (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

#### 4.3.3 การถือหุ้นโดยกรรมการของกิจการในผู้ทำคำเสนอซื้อ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อกรรมการของกิจการถือหุ้นสามัญในผู้ทำคำเสนอซื้อ รวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้น 6 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับ<br>จำนวนหุ้นที่<br>ออกและ<br>จำหน่ายได้<br>แล้ว<br>ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับสิทธิ<br>ออกเสียง<br>ทั้งหมด |
|-------------------------------|---------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. นายปริญญา จิราธิวัฒน์      | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| 2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์    | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| 3. นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ | กรรมการ | 2                   | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| <b>รวม</b>                    |         | <b>6</b>            | <b>0.00</b>                                                                        | <b>0.00</b>                                         |

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นภายในล่าสุดของ CPN) กรรมการของกิจการ ถือหุ้นสามัญใน CPN รวมกันเป็นจำนวนทั้งสิ้น 85,975,749 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1.90 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ CPN ดังนี้

| ชื่อ                          | ตำแหน่ง | จำนวนหุ้น<br>(หุ้น) | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับ<br>จำนวนหุ้นที่<br>ออกและ<br>จำหน่ายได้<br>แล้ว<br>ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับสิทธิ<br>ออกเสียง<br>ทั้งหมด |
|-------------------------------|---------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. นาย ปริญญ์ จิราธิวัฒน์     | กรรมการ | 42,366,895          | 0.94                                                                               | 0.94                                                |
| 2. นาย สุทธิภัค จิราธิวัฒน์   | กรรมการ | 25,589,600          | 0.57                                                                               | 0.57                                                |
| 3. น.ส. วลัยยา จิราธิวัฒน์    | กรรมการ | 17,708,900          | 0.39                                                                               | 0.39                                                |
| 4. น.ส. นภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | กรรมการ | 148,173             | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| 5. นาย ปณิทัต มงคลกุล         | กรรมการ | 89,354              | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| 6. นาย ปรีชา เอกคุณากุล       | กรรมการ | 72,827              | 0.00                                                                               | 0.00                                                |
| รวม                           |         | 85,975,749          | 1.90                                                                               | 1.90                                                |

#### 4.4 ความสัมพันธ์อื่นๆ

##### 4.4.1 การมีกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารร่วมกันกับกิจการ

###### (1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อและกิจการมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกันตามตารางดังนี้

| ชื่อ                       | ตำแหน่งในผู้ทำคำเสนอซื้อ |           | ตำแหน่งในกิจการ     |                         |
|----------------------------|--------------------------|-----------|---------------------|-------------------------|
|                            | กรรมการ                  | ผู้บริหาร | กรรมการ             | ผู้บริหาร               |
| 1. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์   | กรรมการ                  | -         | ประธานกรรมการบริษัท | -                       |
| 2. น.ส. วลัยยา จิราธิวัฒน์ | กรรมการ                  | -         | กรรมการ             | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. นายสุทธิภัค จิราธิวัฒน์ | กรรมการ                  | -         | กรรมการ             | -                       |
| 4. นายปรีชา เอกคุณากุล     | กรรมการ                  | -         | กรรมการ             | -                       |

###### (2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ CPN และกิจการมีกรรมการและผู้บริหารร่วมกันตามตารางดังนี้

| ชื่อ                           | ตำแหน่งใน CPN                                                                                          |                                                               | ตำแหน่งในกิจการ         |           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                                | กรรมการ                                                                                                | ผู้บริหาร                                                     | กรรมการ                 | ผู้บริหาร |
| 1. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์  | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                                                                | -                                                             | กรรมการ                 | -         |
| 2. นายปริญญา จิราธิวัฒน์       | กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร / กรรมการนโยบาย ความเสี่ยง / ที่ปรึกษา คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | -                                                             | รองประธาน กรรมการบริษัท | -         |
| 3. นายปรีชา เอกคุณากุล         | กรรมการ / กรรมการนโยบาย ความเสี่ยง                                                                     | -                                                             | กรรมการ                 | -         |
| 4. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ | -                                                                                                      | รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินบัญชี และบริหารความเสี่ยง | กรรมการ                 | -         |
| 5. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์     | กรรมการ / กรรมการนโยบาย ความเสี่ยง                                                                     | กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร               | กรรมการ                 | -         |

#### 4.4.2 การทำรายการระหว่างกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ

(1) ผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายละเอียดของกิจการ หัวข้อ 2.3 รายการระหว่างกัน

(2) CPN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลในการกำหนดนโยบายสำคัญ การบริหารงาน และการดำเนินกิจการของผู้ทำคำเสนอซื้อ

- ไม่มี -

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายละเอียดของกิจการ หัวข้อ 2.3 รายการระหว่างกัน

## 5. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องต่อการตัดสินใจของผู้ถือหลักทรัพย์

### 5.1 หลักทรัพย์ของผู้ทำคำเสนอซื้อที่ถืออยู่ก่อนทำคำเสนอซื้อและหลักทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตตามข้อตกลงอื่น

#### 5.1.1 หุ้นสามัญ

| ชื่อ                                        | ประเภทหุ้น | จำนวนหุ้น (หุ้น)     | ร้อยละเมื่อเทียบกับจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด | ร้อยละเมื่อเทียบกับสิทธิออกเสียงทั้งหมด |
|---------------------------------------------|------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| I. ผู้ทำคำเสนอซื้อ                          |            |                      |                                                             |                                         |
| 1. บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด              | หุ้นสามัญ  | 1,964,178,429        | 92.13                                                       | 92.13                                   |
| II. บุคคลกลุ่มเดียวกับผู้ทำคำเสนอซื้อ       | -          | -                    | -                                                           | -                                       |
| III. บุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลตาม I และ II |            |                      |                                                             |                                         |
| 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)       | หุ้นสามัญ  | 87,589,200           | 4.11                                                        | 4.11                                    |
| 2. บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด              | หุ้นสามัญ  | 13,781,300           | 0.65                                                        | 0.65                                    |
| <b>รวม</b>                                  |            | <b>2,065,548,929</b> | <b>96.89</b>                                                | <b>96.89</b>                            |

#### 5.1.2 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

- ไม่มี -

### 5.2 แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อใช้ในการเข้าซื้อกิจการ

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการจากผู้ถือหุ้นจำนวน 66,372,002 หุ้น (หกสิบหกล้านสามแสนเจ็ดหมื่นสองพันสองหุ้น) หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ (อันเป็นส่วนที่มีได้ถือโดยผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ ซึ่งได้แก่ CPN และซีพีเอ็น โคราช ซึ่ง ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ถือหุ้นในกิจการรวมกันเป็นจำนวน 2,065,548,929 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 96.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ)

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทุกรายแสดงเจตนาขายหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดตามคำเสนอซื้อครั้งนี้ที่ราคาเสนอซื้อเท่ากับ 11.30 บาทต่อหุ้น เงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะต้องใช้สำหรับการเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของกิจการคิดเป็นจำนวนเงินเท่ากับ 750,003,622.6 บาท (เจ็ดร้อยห้าสิบล้านสามพันหกร้อยยี่สิบสองบาท หกสิบสองสตางค์) โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการทำคำเสนอซื้อในครั้งนี้จะมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน โดยธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายรับรองว่าธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อแก่ผู้ทำคำเสนอซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ ภายในวงเงิน 18,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นแปดพันล้านบาท) เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2564 ทั้งนี้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ออกจดหมายลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 เพื่อรับรองความเพียงพอของวงเงินดังกล่าว

รวมถึงวัตถุประสงค์ของวงเงินในการใช้ชำระมูลค่าของการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของกิจการในครั้งนี้ (ตามเอกสารแนบ 1) ในการนี้ แหล่งเงินทุนที่ผู้ทำคำเสนอซื้อจะใช้ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินทุนหมุนเวียนของผู้ทำคำเสนอซื้อ และเงินปันผลที่ได้รับจากกิจการ นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดเตรียมคำเสนอซื้อได้พิจารณาแหล่งเงินทุนของผู้ทำคำเสนอซื้อแล้ว มีความเห็นว่า ผู้ทำคำเสนอซื้อมีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการทำคำเสนอซื้อครั้งนี้ ทั้งนี้ วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่มีการระบุนเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินในเรื่องหลักทรัพย์ค้ำประกัน และการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เป็นต้น อีกทั้งไม่มีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่ส่งผลกระทบต่อการเบิกเงินกู้ยืมของผู้ทำคำเสนอซื้อแต่อย่างใด

### 5.3 แผนการขายหุ้นของกิจการ

ณ วันที่ทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีความประสงค์ที่จะขาย หรือโอนหลักทรัพย์ของกิจการในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องที่มีผลบังคับใช้ในขณะนั้น
2. ผู้ทำคำเสนอซื้อขาย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลตามมาตรา 258
3. เป็นการปรับโครงสร้างผู้ถือหุ้น หรือการปรับโครงสร้างทางธุรกิจภายในกลุ่มของผู้ทำคำเสนอซื้อ ตามความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ และเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขัน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มผู้ถือหุ้นของผู้ทำคำเสนอซื้อ และกิจการเป็นสำคัญ
4. ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจขายหลักทรัพย์ของกิจการบางส่วนตามที่เห็นสมควร เพื่อลดภาระทางการเงิน หรือเพราะจำเป็นต้องชำระเงินต้นก่อนกำหนด

### 5.4 ข้อมูลจำเป็นอย่างอื่น

-ไม่มี-

### ส่วนที่ 3

#### รายละเอียดของกิจการ

#### 1. ข้อมูลเกี่ยวกับกิจการ

##### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                  | บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                              |
| ที่อยู่               | 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400                                                                                                                                                                                                        |
| หมายเลขโทรศัพท์       | 0-2660-9000                                                                                                                                                                                                                                                 |
| หมายเลขโทรสาร         | 0-2660-9010, 0-2660-9020, 0-2660-9030                                                                                                                                                                                                                       |
| เลขที่จดทะเบียนบริษัท | 0107545000187                                                                                                                                                                                                                                               |
| เว็บไซต์              | www.siamfuture.com                                                                                                                                                                                                                                          |
| ตลาดหลักทรัพย์        | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                 |
| กลุ่มอุตสาหกรรม       | อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง                                                                                                                                                                                                                                  |
| หมวดธุรกิจ            | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                        |
| ประเภทธุรกิจ          | ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood shopping center) ศูนย์ไลฟ์สไตล์ (Lifestyle center) ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power center) ศูนย์บันเทิง (Entertainment center) ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super regional mall) |

##### 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจโดยสังเขป<sup>1</sup>

###### 1.2.1 การดำเนินธุรกิจ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“SF” หรือ “กิจการ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2537 โดยนายพงศ์กิจ สุทรพงศ์ และนายณพพร วิฑูรชาติ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด และเข้าจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (“ตลาดหลักทรัพย์ MAI”) เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2545 ทั้งนี้ ในปี 2546 SF ได้รับอนุมัติในการย้ายเข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 SF เป็นบริษัทย่อยของ CPN ซึ่ง CPN ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมรวมกันคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 96.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

ปัจจุบัน SF และบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 19 โครงการ พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 376,617 ตารางเมตร มีอัตราการใช้พื้นที่คิดเป็นร้อยละ 91 ของพื้นที่

<sup>1</sup> ข้อมูลที่อยู่ในลักษณะการประกอบธุรกิจโดยสังเขป มีที่มาจากแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2564 ของ SF ซึ่งเป็นข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ ทั้งนี้ ผู้แสดงเจตนาขายหลักทรัพย์สามารถศึกษารายละเอียดของข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมจากแบบ 56-1 One Report ประจำปี 2564 ที่ [www.siamfuture.com](http://www.siamfuture.com)

เช่าทั้งหมด และมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 1 โครงการคือ โครงการมาร์เช่ 55 คาดว่าจะเปิดบริการได้ในปี 2565

โดยโครงการสามารถจำแนกประเภทได้ดังนี้

- (1) **ศูนย์การค้าชุมชน (Neighborhood Shopping Center)** คือ ศูนย์การค้าเปิดขนาดเล็กในละแวกบ้านที่ออกแบบเพื่อให้ความสะดวกแก่ผู้บริโภคในการซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคหรือสิ่งของที่ใช้ประจำวัน มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้า 15-20 ร้าน
- (2) **ร้านค้าปลีก (Stand-Alone Retail Store)** คือ ร้านค้าปลีกร้านเดียวอยู่ติดถนนใหญ่ หรือซอยหลักมีผู้เช่าพื้นที่ (Tenant) 1 ราย เช่น ศูนย์บริการซ่อมและจำหน่ายอะไหล่รถยนต์ ร้านสะดวกซื้อ หรือร้านค้าปลีก เป็นต้น
- (3) **ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง (Power Center)** คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่ารายใหญ่ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป และเป็นร้านค้าที่มีความชำนาญและมีจุดเด่นด้านใดด้านหนึ่ง เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เป็นต้น
- (4) **ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Center)** คือ ศูนย์การค้าที่มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต และมีร้านที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านขายผลิตภัณฑ์เสริมความงาม โรงเรียน และมีพื้นที่เปิดโล่ง
- (5) **ศูนย์บันเทิง (Entertainment Center)** คือ ศูนย์รวมความบันเทิงขนาดใหญ่ที่มีผู้เช่าหลักเป็นโรงภาพยนตร์ โบว์ลิง โรงละครเวที และร้านค้าที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนรุ่นใหม่
- (6) **ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Super Regional Mall)** คือ ศูนย์การค้าขนาดใหญ่พิเศษมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150,000 ตารางเมตร มีร้านค้าหลักประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ธนาคาร ร้านขายสินค้าเฉพาะทางและศูนย์อาหาร เป็นต้น

รายละเอียดของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันจำนวน 19 โครงการ โดยแยกตามประเภทศูนย์การค้า

| ประเภทศูนย์การค้า                            | จำนวน     | โครงการ                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ศูนย์การค้าชุมชน<br>(Neighborhood Center)    | 8         | มาร์เก็ตเพลส บางบอน, มาร์เก็ตเพลส ประชาอุทิศ, มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 3, มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ, มาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่, มาร์เก็ตเพลส นวมินทร์ (สุขุมวิท 1), มาร์เก็ตเพลส ดุสิต, มาร์เก็ตเพลส กรุงเทพฯกรีฑา |
| ร้านค้าปลีก<br>(Stand-alone Retail Store)    | 1         | เหม่งจ๋าย                                                                                                                                                                                                |
| ศูนย์รวมสินค้าเฉพาะอย่าง<br>(Power Center)   | 2         | เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์, เอกมัย พาวเวอร์ เซ็นเตอร์                                                                                                                                                   |
| ศูนย์ไลฟ์สไตล์<br>(Lifestyle Center)         | 6         | เจ อเวนิว ทองหล่อ ซอย 15, ลา วิลล่า อาร์รี่, พัทยา อเวนิว, ดี อเวนิว รัชโยธิน, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 1, นวมินทร์ ซิตี้ อเวนิว 2                                                                          |
| ศูนย์บันเทิง<br>(Entertainment Center)       | 1         | เอสพลานาด รัชดาภิเษก                                                                                                                                                                                     |
| ศูนย์การค้าขนาดใหญ่<br>(Super Regional Mall) | 1         | เมกาบางนา                                                                                                                                                                                                |
| <b>รวม</b>                                   | <b>19</b> |                                                                                                                                                                                                          |



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 SF มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ที่มา: แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2564 ของ SF

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 26.0

<sup>2</sup> บริษัท คอนเน็กซ์ คอลชัลแดนท์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0

<sup>3</sup> บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ถือหุ้นร้อยละ 50.0

<sup>4</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

<sup>5</sup> บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 49.0 และบริษัท ไทย วนาสรี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 2.0

<sup>6</sup> บริษัท เอส เอฟ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 83.2 บริษัท อีคาโน จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 8.2 และบริษัท เอส.พี.เอส.โกลเบิล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.4

## 1.2.2 ลักษณะบริการของกิจการ

SF มีรายได้จากการให้บริการหลัก 4 กลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในโครงการ รายได้ค่าบริการจากการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- การให้บริการเช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว

โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 30-50 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ (Gross leasable area หรือ GLA) กิจการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวตั้งแต่ 10 ถึง 30 ปี และพื้นที่ส่วนที่เหลือจะให้เช่าระยะสั้นตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเช่า 3 ปี โดยสัญญาเช่าพื้นที่แต่ละสัญญาจะกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่ ระยะเวลาในการชำระค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคต และเงื่อนไขในการเช่าไว้โดยละเอียด กิจการจะทำสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้าหลักโดยให้มีระยะเวลาของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าที่ดินที่ทำกับเจ้าของที่ดินในแต่ละโครงการเพื่อให้กระแสรายได้ตรงกับค่าใช้จ่ายในอนาคตตลอดอายุสัญญา

- การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance)

การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เป็นการให้บริการตามสัญญาการให้บริการ ซึ่งจะจัดทำพร้อมกับสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยสัญญาการให้บริการจะมีอายุของสัญญาเท่ากับสัญญาเช่าพื้นที่ของลูกค้าแต่ละราย การให้บริการบริหารโครงการและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการจะครอบคลุมถึง การบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลรักษาต้นไม้และสวนหย่อม การดูแลรักษาความปลอดภัย การจัดการจราจร การซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร และอุปกรณ์แสงไฟในโครงการ ค่าไฟฟ้า และค่าประปาในพื้นที่ส่วนกลาง การกำจัดขยะ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นระยะๆ

- การให้บริการสาธารณูปโภค

ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ให้กับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย โดยกิจการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวจากลูกค้าผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กิจการชำระจริงแก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแต่ละประเภท ซึ่งได้แก่ การไฟฟ้า นครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และบริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้กิจการได้นำกำไรจากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว ไปชำระค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งนี้ส่วนต่างของอัตราที่เรียกเก็บเพื่อให้ครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภคของพื้นที่ส่วนกลาง

(2) รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับจากผู้เช่าระยะยาว

(3) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า เป็นต้น

(4) ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าเมกาบางนา

โดยรายละเอียดโครงสร้างรายได้ ในปี 2562 – 2564 สามารถแสดงได้ดังตาราง

| โครงสร้างรายได้                          | สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท | ปี 2562         |                | ปี 2563         |                | ปี 2564         |                |
|------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                          |                            | ล้านบาท         | สัดส่วน        | ล้านบาท         | สัดส่วน        | ล้านบาท         | สัดส่วน        |
| 1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ             |                            |                 |                |                 |                |                 |                |
| บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ                        |                            | 833.00          | 30.04%         | 638.79          | 35.28%         | 538.28          | 32.67%         |
| บจ.เพชรเกษม ฯ                            | 74%                        | 129.52          | 4.67%          | 109.95          | 6.07%          | 91.45           | 5.55%          |
| บจ.เอกมัย ฯ                              | 51%                        | 89.60           | 3.23%          | 69.66           | 3.85%          | 65.95           | 4.00%          |
| บจ.สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้             | 100%                       | 430.37          | 15.52%         | 274.44          | 15.16%         | 203.09          | 12.33%         |
| บจ.สยามฟิวเจอร์แมนเนจเม้นท์              | 100%                       | 13.86           | 0.50%          | 1.28            | 0.07%          | 0.01            | 0.00%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว                        | 50%                        | (0.01)          | 0.00%          | 4.66            | 0.26%          | 4.45            | 0.27%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์           | 50%                        | 3.07            | 0.11%          | 2.98            | 0.16%          | 3.19            | 0.19%          |
| <b>รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>      |                            | <b>1,499.41</b> | <b>54.08%</b>  | <b>1,101.76</b> | <b>60.86%</b>  | <b>906.42</b>   | <b>55.02%</b>  |
| 2. รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ        |                            |                 |                |                 |                |                 |                |
| บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ                        |                            | 13.39           | 0.48%          | 11.57           | 0.64%          | 10.10           | 0.61%          |
| บจ.เพชรเกษม ฯ                            | 74%                        | 1.13            | 0.04%          | 1.14            | 0.06%          | 1.01            | 0.06%          |
| บจ.เอกมัย ฯ                              | 51%                        | 0.03            | 0.00%          | 0.02            | 0.00%          | 0.01            | 0.00%          |
| บจ.สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้             | 100%                       | (2.75)          | (0.10%)        | 0.19            | 0.01%          | 0.03            | 0.00%          |
| บจ.สยามฟิวเจอร์ แมนเนจเม้นท์             | 100%                       | (1.06)          | (0.04%)        | 0.03            | 0.00%          | 0.00            | 0.00%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว                        | 50%                        | 5.60            | 0.20%          | 5.52            | 0.30%          | 5.31            | 0.32%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์           | 50%                        | 0.75            | 0.03%          | 0.74            | 0.04%          | 0.73            | 0.04%          |
| <b>รวมรายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ</b> |                            | <b>17.08</b>    | <b>0.62%</b>   | <b>19.21</b>    | <b>1.06%</b>   | <b>17.18</b>    | <b>1.04%</b>   |
| 3. รายได้อื่น                            |                            |                 |                |                 |                |                 |                |
| บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ                        |                            | 19.38           | 0.70%          | 14.93           | 0.82%          | 37.39           | 2.27%          |
| บจ.เพชรเกษม ฯ                            | 74%                        | 1.57            | 0.06%          | 0.41            | 0.02%          | 0.67            | 0.04%          |
| บจ.เอกมัย ฯ                              | 51%                        | 0.58            | 0.02%          | 0.21            | 0.01%          | 0.41            | 0.02%          |
| บจ.สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้             | 100%                       | 5.66            | 0.20%          | 4.32            | 0.24%          | 1.23            | 0.07%          |
| บจ.สยามฟิวเจอร์แมนเนจเม้นท์              | 100%                       | 0.34            | 0.01%          | 0.12            | 0.01%          | 0.00            | 0.00%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว                        | 50%                        | 5.95            | 0.21%          | 0.05            | 0.00%          | 0.05            | 0.00%          |
| บจ.รัชโยธินอเวนิว แมนเนจเม้นท์           | 50%                        | 0.42            | 0.02%          | 0.00            | 0.00%          | 0.00            | 0.00%          |
| <b>รวมรายได้อื่น</b>                     |                            | <b>33.90</b>    | <b>1.22%</b>   | <b>20.04</b>    | <b>1.11%</b>   | <b>39.75</b>    | <b>2.41%</b>   |
| 4. ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า             | 49%                        | 1,222.32        | 44.08%         | 669.42          | 36.98%         | 684.07          | 41.52%         |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b>                       |                            | <b>2,772.70</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,810.42</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,647.41</b> | <b>100.00%</b> |

### 1.3 สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ

สรุปงบการเงินรวมของกิจการ 3 ปี ย้อนหลัง สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| งบการเงินรวม                             | สำหรับปี<br>สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |           |                |
|------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|----------------|
|                                          | 2562                                 | 2563      | 2564           |
| สินทรัพย์รวม                             | 21,369.94                            | 24,562.95 | 26,231.30      |
| หนี้สินรวม                               | 6,909.04                             | 8,389.92  | 9,112.22       |
| ทุนจดทะเบียน                             | 2,131.93                             | 2,131.93  | 2,131.93       |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                     | 2,131.92                             | 2,131.92  | 2,131.92       |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                        | 14,460.90                            | 16,173.03 | 17,119.08      |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่    | 13,353.20                            | 14,935.73 | 15,849.04      |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           | 1,107.70                             | 1,237.30  | 1,270.04       |
| รายได้รวม <sup>1</sup>                   | 3,318.33                             | 2,664.44  | 1,647.41       |
| ค่าใช้จ่ายรวม <sup>2</sup>               | 1,098.59                             | 191.71    | 17.52          |
| กำไรสุทธิ                                | 2,051.96                             | 2,212.88  | 1,364.95       |
| กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาท) <sup>3</sup>    | 0.95                                 | 0.98      | 0.62           |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)                   | 0.22                                 | 0.20      | – <sup>4</sup> |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) <sup>3</sup> | 6.26                                 | 7.01      | 7.43           |

ที่มา: งบการเงินและแบบ 56-1 One Report ของกิจการ

หมายเหตุ: /1 รายได้รวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ทางการเงินและดอกเบี้ยรับ รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า

/2 ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิ และค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

/3 คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระแล้วและออกจำหน่ายจำนวน 2,131,920,931 หุ้น

/4 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติให้งดจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2564

## 1.4 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกิจการ

### 1.4.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นก่อนการทำคำเสนอซื้อ

รายชื่อผู้ถือหุ้นสามัญสูงสุด 10 อันดับแรกตามรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุดของกิจการ ณ วันที่ 13 มกราคม 2565 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด

| รายชื่อผู้ถือหุ้น <sup>1</sup>                  | จำนวนหุ้น<br>สามัญ<br>(หุ้น) | ร้อยละของ<br>จำนวนหุ้นที่<br>จำหน่ายแล้ว<br>ทั้งหมด | ร้อยละเมื่อ<br>เทียบกับสิทธิ<br>ออกเสียง<br>ทั้งหมด |
|-------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. กลุ่ม CPN                                    | 2,065,548,929                | 96.89                                               | 96.89                                               |
| 1.1 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด                 | 1,964,178,429                | 92.13                                               | 92.13                                               |
| 1.2 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)    | 87,589,200                   | 4.11                                                | 4.11                                                |
| 1.3 บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด (ซีพีเอ็นโคราช) | 13,781,300                   | 0.65                                                | 0.65                                                |
| 2. นายสุรพันธ์ พัฒนพิฑูรย์                      | 6,130,241                    | 0.29                                                | 0.29                                                |
| 3. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด                 | 4,678,612                    | 0.22                                                | 0.22                                                |
| 4. นางสาวสุกุลยา เอื้อวัฒนะสกุล                 | 3,227,400                    | 0.15                                                | 0.15                                                |
| 5. นายสุรินทร์ นภาพฤกษ์ชาติ                     | 2,652,000                    | 0.12                                                | 0.12                                                |
| 6. นายสมชาย พงศ์สุริยนันท์                      | 2,210,000                    | 0.10                                                | 0.10                                                |
| 7. นายสุทธเนตร ณ ระนอง                          | 1,647,700                    | 0.08                                                | 0.08                                                |
| 8. THE BANK OF NEW YORK MELLON                  | 1,526,302                    | 0.07                                                | 0.07                                                |
| 9. นายสุระ คณิตทวิกุล                           | 1,500,000                    | 0.07                                                | 0.07                                                |
| 10. MR.YUE KWOK-LEUNG                           | 1,495,020                    | 0.07                                                | 0.07                                                |
| 11. ผู้ถือหุ้นอื่น ๆ                            | 41,304,727                   | 1.94                                                | 1.94                                                |
| <b>รวม</b>                                      | <b>2,131,920,931</b>         | <b>100.00</b>                                       | <b>100.00</b>                                       |

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

หมายเหตุ: /1 นอกจากกลุ่ม CPN ไม่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ถือหุ้นนามสกุลเดียวกันหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

### 1.4.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นที่คาดว่าจะป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหุ้นสามัญทั้งหมดของกิจการตามการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ จะทำให้ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ

## 1.5 รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของกิจการ ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติรับทราบการลาออกของกรรมการจำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายอรณพ จันทรประภา (ซึ่งเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม (อันประกอบด้วยกลุ่มนายอรณพ จันทรประภา กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ กลุ่มนายณพพร วิสุทธชาติ และกลุ่มนายสมนึก พงษ์เกษมสิน) ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่มีข้อตกลงให้นายอรณพ จันทรประภา ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท และกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2564) (2) นางนันทิยา มนตรีวัต (3) นางสาวปัทมวิทย์ สุนทรส และ (4) นายวรวิทย์ ชัยลิ้มปมนตรี โดยให้การลาออกมีผลในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 พร้อม

กันนี้ ได้มีมติแต่งตั้ง นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์ เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

ดังนั้น รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อและที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อมีรายละเอียดดังนี้

1) รายชื่อคณะกรรมการของกิจการ ณ วันที่ 3 มีนาคม 2565

| รายชื่อ                           | ตำแหน่ง                        |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1. นายปริญญ์ จิราธิวัฒน์          | ประธานกรรมการบริษัท            |
| 2. นายณพพร วิฑูรชาติ <sup>1</sup> | กรรมการ                        |
| 3. นายปรีชา เอกคุณากุล            | กรรมการ                        |
| 4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์        | กรรมการ                        |
| 5. นายสุทธวิทย์ จิราธิวัฒน์       | กรรมการ                        |
| 6. นายบัณฑิต มงคลกุล              | กรรมการ                        |
| 7. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์    | กรรมการ                        |
| 8. นายประชา พัทธยากร              | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

ที่มา: เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ: /1 ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งประกอบด้วย (1) กลุ่มนายอรณพ จันทรประภา (2) กลุ่มนายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ (3) กลุ่มนายณพพร วิฑูรชาติ และ (4) กลุ่มนายสมนึก พจน์เกษมสิน ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ซึ่งระบุว่า เว้นแต่จะได้มีการตกลงเป็นประการอื่น นายณพพร วิฑูรชาติ จะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารร่วมและกรรมการของกิจการ จนถึงเดือนธันวาคม 2567

2) รายชื่อคณะกรรมการของกิจการที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการทำคำเสนอซื้อ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนการที่จะเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

**1.6 ราคาสูงสุดและต่ำสุดของหลักทรัพย์ของกิจการแต่ละไตรมาสในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา**

| ปี   | ช่วงเวลา      | ช่วงราคาต่ำสุดและสูงสุด (บาท/หุ้น) |            |
|------|---------------|------------------------------------|------------|
|      |               | ราคาต่ำสุด                         | ราคาสูงสุด |
| 2562 | ม.ค.- มี.ค.   | 7.15                               | 8.10       |
|      | เม.ย. - มิ.ย. | 6.10                               | 6.95       |
|      | ก.ค. - ก.ย.   | 5.70                               | 6.85       |
|      | ต.ค. - ธ.ค.   | 5.15                               | 5.90       |
| 2563 | ม.ค.- มี.ค.   | 3.36                               | 5.85       |
|      | เม.ย. - มิ.ย. | 3.58                               | 5.10       |
|      | ก.ค. - ก.ย.   | 4.10                               | 4.70       |
|      | ต.ค. - ธ.ค.   | 4.20                               | 5.25       |
| 2564 | ม.ค.- มี.ค.   | 4.62                               | 6.65       |
|      | เม.ย. - มิ.ย. | 5.55                               | 11.50      |
|      | ก.ค. - ก.ย.   | 11.00                              | 12.00      |
|      | ต.ค. - ธ.ค.   | 9.80                               | 12.00      |
| 2565 | ม.ค.- ก.พ.    | 11.00                              | 11.20      |

ที่มา: SETSMART

หมายเหตุ: \* ข้อมูลระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

**2. แผนการดำเนินงานภายหลังการเข้าครอบงำกิจการ****2.1 สถานภาพของกิจการ**

ภายหลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เพิกถอนหุ้นสามัญของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว สถานะของกิจการในการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสิ้นสุดลง แต่กิจการจะยังคงดำเนินธุรกิจต่อไปและยังคงสถานภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการแปรสภาพของกิจการและกิจการเข้าเงื่อนไขที่จะดำเนินการได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณาตามความเหมาะสมและจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกิจการยังคงมีสถานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด กิจการจึงมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลและจัดส่งข้อมูลตามที่พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดไว้ต่อไป แต่ภาระหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศในฐานะบริษัทจดทะเบียนตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียนจะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ภายหลังจากสิ้นสุดการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการในครั้งนี้ และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เพิกถอนหุ้นสามัญของกิจการออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว หากกิจการมีผู้ถือหุ้นรายอื่นซึ่งมิใช่ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นรวมกันไม่เกิน 100 ราย จะส่งผลให้ (1) กิจการจะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและนำเสนอรายงานเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 44/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผย

ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (2) กิจกรรมรวมถึงกรรมการและผู้บริหารของกิจการจะไม่อยู่ภายใต้บังคับเกี่ยวกับการบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในหมวด 3/1 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ เช่น การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การเข้าทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญของกิจการ และหน้าที่ในการรายงานส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร เป็นต้น และ (3) กรรมการ ผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องจะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สจ. 38/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี ผู้ทำแผน และผู้บริหารแผน (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นต้น

## 2.2 นโยบายและแผนการบริหารกิจการ

### 2.2.1 วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจหลักของกิจการอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ

อย่างไรก็ตาม หากมีความจำเป็นเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินธุรกิจของกิจการและผู้ทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจร่วมกันกับกิจการพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจของกิจการหรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางสภาพทางการเงินหรือสถานะทางธุรกิจของกิจการ หรือการเปลี่ยนแปลงที่จำเป็นอื่น ๆ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาทบทวนและปรับปรุงนโยบายการดำเนินธุรกิจขององค์กรเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกิจการ และเพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบใด ๆ ที่จะกระทบกับการดำเนินงานของกิจการหรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันในอนาคต โดยหากผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงใดๆ อย่างมีนัยสำคัญที่แตกต่างจากที่ระบุไว้ในคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ และได้รับการอนุมัติอื่น ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับใช้ในขณะนั้น

### 2.2.2 แผนการบริหารกิจการ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มุ่งหมายในการกำกับดูแลกิจการให้เติบโตและดำเนินธุรกิจต่อไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ และยั่งยืน ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ โดยจะพิจารณาศึกษาแผนการดำเนินธุรกิจปัจจุบันของกิจการอย่างละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินธุรกิจบางอย่างให้มีความเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ สภาพการแข่งขันในปัจจุบัน และในอนาคต ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### 2.2.3 แผนการขยายการลงทุน

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญนอกเหนือจากการลงทุนตามปกติของกิจการและ/หรือเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของกิจการ อย่างไรก็ตาม ในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มเติมหากมีโอกาสทางธุรกิจ



หรือโอกาสทางการลงทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณา และศึกษาแผนการลงทุนปัจจุบันของกิจการในรายละเอียด และอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

#### 2.2.4 การปรับโครงสร้างองค์กร การบริหาร การจ้างงาน

##### - กรรมการ

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงกรรมการของกิจการภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

##### - ผู้บริหาร

ผู้ทำคำเสนอซื้อจะพิจารณา และศึกษาแผนในการปรับเปลี่ยนผู้บริหารของกิจการในรายละเอียด เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกิจการและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกิจการและของผู้ทำคำเสนอซื้อในภาพรวม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจเกิดขึ้นภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ

#### 2.2.5 แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกิจการภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ เว้นแต่เป็นการจำหน่ายสินทรัพย์จากการดำเนินธุรกิจปกติ หรือเป็นการจำหน่ายสินทรัพย์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติอย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ทำคำเสนอซื้ออาจพิจารณาปรับโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือเงินลงทุนต่าง ๆ ที่กิจการถืออยู่ภายในกลุ่มตามสมควรเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการธุรกิจ

#### 2.2.6 แผนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงิน

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ ผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ การทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของกิจการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ และจะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.2.7 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กิจการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการในแต่ละงวดบัญชีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมาแล้ว (ถ้ามี) และมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอในการขยายธุรกิจของกิจการ โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยปกติของกิจการ

โดยผู้ทำคำเสนอซื้อไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อ อย่างไรก็ตาม หากมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (แล้วแต่กรณี) อย่างถูกต้องตามนโยบายของกิจการ เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

### 2.3 รายการระหว่างกัน

ณ วันที่ยื่นคำเสนอซื้อ กิจการมีการกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำรายการระหว่างกันของกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ทำคำเสนอซื้อ อาจมีการเข้าทำธุรกรรมกับกิจการและบริษัทย่อยของกิจการ ซึ่งรวมถึงแผนการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของ CPN แก่กิจการ โดยหากมีการเข้าทำธุรกรรมในลักษณะดังกล่าว ผู้ทำคำเสนอซื้อจะดำเนินการให้กิจการหรือบริษัทย่อยของกิจการปฏิบัติตามข้อบังคับ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อสิ้นสุดลงและตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เพิกถอนหุ้นของกิจการจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว สถานะและหน้าที่ของการเป็นบริษัทจดทะเบียนของกิจการจะสิ้นสุดลง โดยหากกิจการมีผู้ถือหุ้นรายอื่นซึ่งมิใช่ผู้ทำคำเสนอซื้อ บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) กับผู้ทำคำเสนอซื้อและบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของกิจการ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นรวมกันไม่เกิน 100 ราย กิจการจะไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องอีกต่อไป ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกิจการอาจไม่ได้รับข่าวสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่กิจการมีหน้าที่ต้องเปิดเผยในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน หรืออาจได้รับน้อยลงหรือช้ากว่าในกรณีที่กิจการดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ