

วันที่ 7 กันยายน 2569

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) ครั้งที่ 1/2569
- เรียน** ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายละเอียดที่ดินข้างเคียงและแผนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียง
 2. ตารางสรุปประเด็นและการขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
 3. ตารางแสดงรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
 4. บทสรุปผู้บริหาร รายงานการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันและคำตอบแทนรายปีที่เหมาะสมที่พึงจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (กองทุน CTARAF)
 5. คำชี้แจงวิธีการลงคะแนน การมอบฉันทะ เอกสาร และหลักฐานประกอบการเข้าร่วมประชุม
 6. หนังสือมอบฉันทะ (แบบ ข. และแบบ ค.)
 7. ข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวมประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
 8. แบบฟอร์มลงคะแนนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ครั้งที่ 1/2569
 9. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล (สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน)
 10. แผนที่สถานที่จัดประชุม
 11. ชองบริการธุรกิจตอบรับทางไปรษณีย์
 12. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือเซ็นทารา (CTARAF) (“**กองทุนรวม**”) ได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 (“**ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2568**”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้แบรนด์ “เซ็นทารา รีเซิร์ฟ” (Centara Reserve) บนที่ดินข้างเคียง (“**โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง**”) ซึ่งรวมถึง

- (1) การรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณด้านข้างของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
- (2) การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ
- (3) การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

(“**แผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง**”)

โดยในการอนุมัติวาระดังกล่าว จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งได้นำส่งบัตรลงคะแนนเสียง โดยจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษเป็นฐานในการนับคะแนน โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2568 มีมติ**ไม่อนุมัติ**การดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงโดยมีรายละเอียดดังนี้

เห็นด้วย	29,326,814	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	53.9181
ไม่เห็นด้วย	24,741,405	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	45.4877
งดออกเสียง	323,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5940
บัตรเสีย	100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0002
รวม	54,391,419	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

โดยสืบเนื่องจากมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2568 ดังกล่าว บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมได้รับหนังสือจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CENTEL”) บริษัท เซ็นทรัลสุมย์ปรีซีส์อาร์ท จำกัด (“CSBR”) และบริษัท เซ็นทรัลสุมย์ไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) (รวมเรียก CENTEL CSBR และ CSHM ว่า “**กลุ่ม CENTEL**”) เรื่อง ขอให้บริษัทจัดการพิจารณาเพื่อการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ฟ สุมย์ และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ฟ สุมย์ ครั้งที่ 2 ฉบับลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 โดยกลุ่ม CENTEL ได้แจ้งว่ากลุ่ม CENTEL ยังคงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเช่นเดิมตามรายละเอียดที่ได้เสนอไปครั้งที่แล้ว ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และขอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการให้ความยินยอมสำหรับการดำเนินการต่าง ๆ ของกลุ่ม CENTEL ตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รวบรวมและสะท้อนข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2568 ให้แก่กลุ่ม CENTEL เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาปรับปรุงข้อเสนอ โดยกลุ่ม CENTEL ได้พิจารณาข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2568 แล้ว กลุ่ม CENTEL จึงได้เสนอที่จะจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนให้แก่กองทุนรวมได้แก่

1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หักมี)) และ

2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หักมี))

(รวมเรียกแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและข้อเสนอเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนว่า “**ข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL**”)

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กลุ่ม CENTEL มิได้รับความยินยอมที่เกี่ยวข้องสำหรับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม กลุ่ม CENTEL ได้แจ้งให้บริษัทจัดการทราบว่า กลุ่ม CENTEL จะยังคงมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่อไป ซึ่งกลุ่ม CENTEL จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงอย่างเคร่งครัด รวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กลุ่ม CENTEL จะดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยไม่ขัดต่อข้อสัญญาห้ามประกอบธุรกิจแข่งขัน (ข้อ 6.13.8) ของสัญญาเช่าช่วง กล่าวคือ จะไม่ใช่แบรนด์ “เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย” ตลอดจนจะไม่เป็น “แบรนด์ที่แข่งขัน” ซึ่งจะมีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง และสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง โดยจะไม่มีห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกเป็นของตนเอง และ
- (2) โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะไม่มีการเชื่อมต่อกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ซึ่งกลุ่ม CENTEL จะดำเนินการให้ไม่เป็นการก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรือรั้วของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และจะไม่มีการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

“(แผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียง)”

บริษัทจัดการจึงได้มีหนังสือตอบกลับแก่กลุ่ม CENTEL เรื่อง ขอให้บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด นำส่งรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ในกรณีที่มิได้รับความยินยอมที่เกี่ยวข้อง ฉบับลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2569 เพื่อขอให้กลุ่ม CENTEL ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียงดังกล่าว

ต่อมากลุ่ม CENTEL จึงได้มีหนังสือตอบกลับแก่บริษัทจัดการ เรื่อง รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ในกรณีที่มิได้รับความยินยอมที่เกี่ยวข้อง ฉบับลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 เพื่อชี้แจงถึงรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียง ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2569 บริษัทจัดการได้รับจดหมายจาก CENTEL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน 81,093,500 หน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.34 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อขอให้บริษัทจัดการพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

บริษัทจัดการจึงเห็นควรกำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 29 กันยายน 2569 เวลา 14.00 – 16.00 น. (โดยเริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) ณ โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส ชั้น M ห้องจามจุรีบอลรูม เอ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยครั้งนี้ ต้องมีผู้ถือหุ้นรายย่อยมาเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นรายย่อย (หากมี) ไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อยทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ เนื่องจากการ

ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานในครั้งนี้เป็นการประชุมที่ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยงานร้องขอ หากล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง แต่จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยงานที่มาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทน. 36/2562”)

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงใคร่ขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยงานเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ครั้งที่ 1/2569 ตามรายละเอียดข้างต้น เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

ทั้งนี้ กลุ่ม CENTEL ได้นำส่งข้อเสนอเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน ข้อมูลและรายละเอียดของแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียง เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2569 และเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ และสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 – 3 นั้น ยังคงมีเงื่อนไขหลักดังต่อไปนี้

1. แผนการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณด้านข้างของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดย CSHM เป็นผู้ดำเนินการและออกค่าใช้จ่าย รวมถึงการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว และ CSHM จะดำเนินการ และ/หรือ ร่วมกับ CSBR ในการดูแลรักษารั้วที่ก่อสร้างใหม่นั้น รวมถึงการจัดให้มีประกันภัยสำหรับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินที่เช่า อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น

2. การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง CSBR จะจ่ายค่าชดเชยส่วนต่าง Full Year ADR ให้ CSHM หาก Full Year ADR ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่า Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ตามสูตร:

$$\text{จำนวนห้องพักที่มีผู้เข้าพักทั้งหมดของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในปีนั้น} \times (\text{Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย} - \text{Full Year ADR โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง})$$

3. การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดย CSBR จะชำระค่าส่วนกลางให้แก่ CSHM ตามสูตร:

$$\text{พื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง} \times 100 \text{ บาทต่อตารางเมตร} \times 12 \text{ เดือน}$$

และสำหรับการให้บริการภายในโรงแรม เช่น อาหารเช้า อาหารมื้ออื่น บริการสปา และบริการซักรีด จะชำระตามการใช้บริการที่เกิดขึ้นจริง

ทั้งนี้ CSHM ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และ CSHM มีหน้าที่ และจะดำเนินการให้ CSBR ซ่อมแซมและรับผิดชอบต่อ

ในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง หรือผู้เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นกองทุน บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จัดทำรายงานการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกันและค่าตอบแทนรายปีที่เหมาะสมที่พึงจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (กองทุน CTARAF) โดยในส่วนของข้อเสนอค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) นั้น บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เห็นว่าค่าตอบแทนดังกล่าวสูงกว่าผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่กลุ่ม CENTEL ได้รับประมาณ 2.5-2.7 เท่า โดยตลอดระยะเวลา 10 ปี กองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมรวมประมาณ 100.00 ล้านบาท เทียบกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณของกลุ่ม CENTEL ที่ประมาณ 37.50-39.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างของมูลค่าประมาณ 60.50-62.50 ล้านบาท และในส่วนของการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ตามผลการศึกษาที่นำเสนอในที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุน ครั้งที่ 1/2568 บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ Branded Residence ในจังหวัดภูเก็ตและเกาะสมุย ภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับ Luxury และ Upper Upscale ซึ่งเทียบเคียงได้กับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย พบว่าโครงการส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ประมาณ 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2569 บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทบทวนข้อมูลอีกครั้ง และพบว่าอัตราค่าส่วนกลางของโครงการเปรียบเทียบยังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2568 และจากการสอบถามผู้พัฒนาโครงการพบว่า โดยทั่วไปไม่มีการปรับอัตราค่าส่วนกลางเป็นประจำทุกปี แต่มักพิจารณาปรับเมื่อรายรับจากค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ หรือเมื่อต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จึงเห็นว่าอัตราค่าส่วนกลาง 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ยังคงเหมาะสมและสอดคล้องกับข้อมูลตลาด ณ วันที่ทำการศึกษา ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

กลุ่ม CENTEL ได้ชี้แจงที่มาและเหตุผลต่อบริษัทจัดการโดยมีรายละเอียดที่ดินข้างเคียงและแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว เพื่อให้การดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นไม่ขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กลุ่ม CENTEL จึงมีความประสงค์ที่จะขอความยินยอมในการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม โดยมีตารางสรุปประเด็นและการขอความยินยอมที่เกี่ยวข้องปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีประเด็นสำคัญในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

- (1) การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับโครงการโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
- (2) การรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว
- (3) การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม (หากมี)

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการสนับสนุนการพิจารณาอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการต่าง ๆ ของกลุ่ม CENTEL ที่เกี่ยวข้องกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ตลอดจนการผ่อนผัน และ/หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา โครงการจัดการกองทุนรวม หนังสือชี้ชวน และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กลุ่ม CENTEL จึงได้เสนอที่จะจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนให้แก่กองทุนรวม ดังนี้

1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่เงื่อนไขทั้ง 2 ประการดังต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วน
 - (ก) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และ
 - (ข) กองทุนรวมได้ส่งเอกสารแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมให้แก่กลุ่ม CENTEL แล้ว
2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กำหนดร่วมกัน โดยจะเริ่มชำระในปีแรกภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับตั้งแต่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงได้เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมดเชิงพาณิชย์แก่ลูกค้าเป็นการทั่วไปแล้ว (Commencement of Commercial Operations) (“วัน COD”) จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ระหว่างกองทุนรวม (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ CSHM (ในฐานะผู้เช่า) ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2561 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเช่าช่วง”) อย่างไรก็ตาม หากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่สามารถเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบได้ภายใน 1 กรกฎาคม 2572 ให้ถือว่าวัน COD คือ วันที่ 1 กรกฎาคม 2572

เมื่อกลุ่ม CENTEL ได้รับความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนดแล้ว (รวมถึงได้ดำเนินการตามรายละเอียดที่กำหนดใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**) (“เงื่อนไขที่ได้รับความยินยอม”) กลุ่ม CENTEL จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขที่ได้รับความยินยอมทุกประการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ CENTEL และ/หรือ CSBR และ/หรือ CSHM ไม่สามารถดำเนินการหรือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้รับความยินยอมตามที่ระบุข้างต้น ให้ถือว่า CENTEL และ/หรือ CSBR และ/หรือ CSHM ได้กระทำการอันผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม และกองทุนรวมมีสิทธิดำเนินการต่าง ๆ ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ในเรื่องที่ไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับโครงการโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย การรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว และการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม (หากมี) ตามรายละเอียดที่กลุ่ม CENTEL ได้เสนอข้อมูลตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 – 2 และการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL ดังที่ได้ระบุไว้ข้างต้นทุกประการ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการดำเนินการข้างต้น บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณามอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการต่าง ๆ ของกลุ่ม CENTEL ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม รวมถึงพิจารณาขยายระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม
- (3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติม สัญญา หรือข้อผูกพัน หรือเอกสารอื่นใด เพื่อการอนุมัติและการให้ความยินยอมในการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและการชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นบริษัทจัดการ

จากข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL นั้น เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการขอให้ข้อมูลรายละเอียด ข้อดีและข้อเสียหากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติ**อนุมัติ**การดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ดังต่อไปนี้

ข้อดี

1. CSHM จะได้รับค่าชดเชยส่วนต่างอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันจาก CSBR ในกรณีที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี (Full Year ADR) ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
2. CSHM จะได้รับรายได้เพิ่มเติมจากค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facilities) จาก CSBR ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นอัตราค่าส่วนกลางที่บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ประเมินว่าเหมาะสมสำหรับการนำมาเป็นแนวทางในการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกในกรณีที่มีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน
3. CSHM จะได้รับรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการอาหารเช้า อาหารมื้ออื่น บริการสปา และบริการซักรีด แก่ลูกค้าที่เข้ามาพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงซึ่งไม่มีบริการดังกล่าว
4. CSHM จะจัดให้มีประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่น
5. CSHM มีหน้าที่ และจะดำเนินการให้ CSBR ซ่อมแซมและรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม
6. กองทุนรวมจะได้รับ
 - 6.1 เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) และ
 - 6.2 ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ซึ่งบริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ประเมินว่าค่าตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับ มากกว่าผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่ประเมินได้ ประมาณ 2.7 เท่า

ข้อเสีย

1. โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีโอกาสสูญเสียลูกค้าให้กับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เนื่องจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงที่สร้างขึ้นใหม่มีสภาพห้องพักที่ใหม่กว่าและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ทันสมัยกว่าโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ทำให้มีโอกาสดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่า อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้เข้าพักที่ใช้บริการในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เป็นกลุ่มที่เดินทางกับครอบครัวที่มีความต้องการเข้าพักในห้องพักขนาดใหญ่และมีสระว่ายน้ำส่วนตัวซึ่งเป็นคนละกลุ่มลูกค้ากับผู้เข้าพักในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

2. การที่มีผู้เข้าพักจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงทำให้มีผู้ใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจมีโอกาสนำให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมเสื่อมสภาพเร็วกว่าเดิม อย่างไรก็ตาม CSBR ตกลงชำระค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ให้แก่ CSHM ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยบริหารจัดการได้ให้บริษัท ซี.ไอ.ที พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จัดทำรายงานการวิเคราะห์และเปรียบเทียบแนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ร่วมกัน (Shared Facility Cost Allocation) แล้ว และพบว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสม รวมถึงในกรณีที่การดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง หรือผู้เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม CSHM มีหน้าที่และจะดำเนินการให้ CSBR ช่อมแซมและรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นทั้งสิ้น รวมถึงจัดให้มีประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ การครอบครองทรัพย์สินของกองทุนรวม อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่น

ในทางกลับกัน กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติ ไม่อนุมัติ การดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง จะมีข้อดีและข้อเสีย ดังต่อไปนี้

ข้อดี

กองทุนรวมยังคงได้รับค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วงจาก CSHM

ข้อเสีย

1. กองทุนรวมจะไม่ได้รับ 1. เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกันแล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และ 2. ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีเป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) จากกลุ่ม CENTEL
2. ในกรณีที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่ใช้ทรัพย์สินของกลุ่ม CENTEL โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จะไม่ได้รับค่าชดเชยส่วนต่าง Full Year ADR ค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการอื่น ๆ
3. โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีโอกาสสูญเสียรายได้จากการประกอบกิจการของโรงแรมอื่นที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินข้างเคียง

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษเป็นฐานในการนับคะแนน โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยหากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาต่อไป และหากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกไป

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่า การที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติสำหรับการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามข้อเสนอใหม่ของกลุ่ม CENTEL นี้ มีอาจถือได้ว่าเป็นการยอมรับ เห็นชอบ หรือให้ความยินยอมของกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายว่าการก่อสร้างหรือการดำเนินการตามแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมข้างเคียงดังกล่าวไม่เป็นการแข่งขัน หรือเป็นการให้ความยินยอมให้ดำเนินการได้ตามดุลพินิจของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การพิจารณาว่าการดำเนินการใดจะเป็นไปตามกรอบของสัญญาและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ยังคงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในแต่ละกรณี

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

ที่มาและเหตุผล

ตามที่ได้มีการเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในวาระที่ 1 ตามที่กลุ่ม CENTEL ร้องขอ เพื่อให้โครงการจัดการกองทุนรวมสะท้อนถึงการดำเนินการดังกล่าว กลุ่ม CENTEL จึงได้เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดังกล่าว โดยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมที่จะเสนอให้แก้ไขปรากฏตามตารางแสดงรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นไม่ขัดหรือแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมด้วยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง

ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือ
องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

- (2) ติดต่อยื่นคำขออนุญาต ขออนุมัติ และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
เพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการ
ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการ
ดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นบริษัทจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการ
อนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรม
บนที่ดินข้างเคียงที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1 ตลอดจนการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการต่าง ๆ
ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยลงทุนได้อนุมัติไปแล้วในวาระที่ 1

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงที่ไม่น้อยกว่าคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุน
ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกัน
และกัน ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจัดการจะเข้าทำรายการในวาระ
นี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
โดยหากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุนเพื่อพิจารณาต่อไป และหากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ 1 ที่ได้รับการ
อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกไป

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (หากมี)

บริษัทจัดการจึงใคร่ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ที่ระบุใน
หนังสือเชิญประชุมฉบับนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การมอบฉันทะ เอกสาร และหลักฐาน
ประกอบการเข้าร่วมประชุม ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และแผนที่สถานที่จัดประชุม ดังมีรายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนให้เข้าร่วมการประชุมและ
ออกเสียงลงคะแนนในการประชุมครั้งนี้แทน โปรดกรอรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท และในกรณีที่ท่านประสงค์จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการ
กองทุนเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน โดยรายละเอียดข้อมูลของผู้จัดการกองทุนประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุน

ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 นั้น โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท โดยท่านสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงตน พร้อมทั้งเอกสารประกอบอื่นใด กลับมายังบริษัทจัดการพร้อมแบบฟอร์มลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 โดยใช้ชื่อไปรษณีย์ตอบรับ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หรืออาจนำส่งมายัง Email : ka.ctaraf@kasikornasset.com ภายในวันที่ 24 กันยายน 2569

หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่บริษัทจัดการทางโทรศัพท์หมายเลข 0-2673-3888 กด 1 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)

**รายละเอียดที่ดินข้างเคียงและแผนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว
การดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ
การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ
แผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินการกิจการโรงแรมข้างเคียง**

รายละเอียดที่ดินข้างเคียง

ที่ดินข้างเคียงตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ 2 ฉบับ ณ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย สุราษฎร์ธานี โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ์	เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เจ้าของกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครอง
1.	น.ส.4จ.	21274	124	3862	2 ไร่ 2 งาน 90.6 ตร.ว.	CSHM
2.	น.ส.3ก.	1856	376	-	3 ไร่ 3 งาน 60 ตร.ว.	CSHM

โดยมีภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยและที่ดินข้างเคียง ดังนี้



แผนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว
การดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เบื้องต้น
(โดยอาจมีการปรับเปลี่ยนขึ้นอยู่กับการได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง)

สืบเนื่องจากผู้เข้าพักกลุ่มที่เดินทางกับครอบครัวของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีความต้องการเข้าพักในห้องพักขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่กว้างขวางและมีสระว่ายน้ำส่วนตัว แต่ในปัจจุบันโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มีห้องพักที่มีรูปแบบและขนาดดังกล่าวเป็นสัดส่วนน้อยมาก ซึ่งไม่เพียงพอในการรองรับความต้องการของผู้เข้าพักกลุ่มดังกล่าว โดยโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ได้มีการก่อสร้างห้องพักเต็มพื้นที่แล้ว ด้วยเหตุนี้ บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CENTEL”) บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด (“CSBR”) และ บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) (CENTEL CSBR และ CSHM รวมเรียกว่า “กลุ่ม CENTEL”) จึงมีแผนดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วและพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เพื่อเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (“โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง”) ซึ่งประกอบด้วยห้องพักขนาดใหญ่พร้อมด้วยสระว่ายน้ำส่วนตัว เพื่อรองรับความต้องการของผู้เข้าพักกลุ่มดังกล่าว โดยกำหนดให้ CSHM ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วบริเวณแนวที่ดินที่อาคารโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยตั้งอยู่ และ CSBR ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยตั้งอยู่ เป็นผู้ดำเนินการเช่าที่ดินข้างเคียงจาก CSHM เพื่อรองรับแผนพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงข้างต้นแล้ว

ทั้งนี้ CSBR จะเป็นผู้ก่อสร้างและดำเนินงานโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยคาดว่าจะการดำเนินงานของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย แต่อย่างใด เพราะในภาพรวมแล้วนั้น ประเภทห้องพักของโรงแรมทั้ง 2 แห่ง มีขนาดโดยเฉลี่ยและรูปแบบที่ต่างกันมาก กล่าวคือ โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ปัจจุบันมีห้องพักประมาณร้อยละ 80 ที่ไม่มีสระว่ายน้ำภายในห้องและมีขนาดห้องพักเฉลี่ยประมาณ 59 ตารางเมตร ในขณะที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะมีห้องพักทั้งหมดที่มีสระว่ายน้ำภายในห้อง (กล่าวคือ เป็น Pool Villa และ Pool Suite) และมีขนาดห้องพักเฉลี่ยประมาณ 113 ตารางเมตร อีกทั้งการดำเนินงานของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงคาดว่าจะเป็นการสนับสนุนเชิงบวกต่อการจัดหารายได้ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เนื่องจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่มีแผนก่อสร้างห้องอาหารและห้องสปา ส่งผลให้แขกที่เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต้องมาใช้บริการห้องอาหารและห้องสปาที่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มรายได้ให้กับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย อีกทางหนึ่งด้วย

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวม”) ได้รับค่าเช่าคงที่จากการให้เช่าที่ดิน อาคาร รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยจาก CSHM และ CSHM เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ทั้งหมด จากโครงสร้างค่าเช่าของกองทุนรวมดังกล่าว กองทุนรวมจึงไม่ได้รับผลกระทบในส่วนของคุณค่าเช่า และไม่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด

เนื่องด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น กลุ่ม CENTEL จึงขอเสนอ 1.แผนการดำเนินการรื้อถอนและการก่อสร้างรั้ว 2.แผนการดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของ โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ 3.แผนการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณา ดังต่อไปนี้

1. แผนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว

การรื้อถอนและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่จะมีลักษณะและขนาดเป็นไปตามแบบแปลนและแผนผังจำนวน 3 ช่องทาง โดยมีรูปตัวอย่างของรั้วและประตูที่จะดำเนินการติดตั้งดังเอกสารแนบ 1 โดยการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ตามแบบแปลนนี้นั้นจะใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 – 4 เดือนนับจากวันที่เริ่มดำเนินการ โดย CSHM จะเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เมื่อได้รับความยินยอมให้ดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจากกองทุนรวมแล้ว ด้วยค่าใช้จ่ายของ CSHM ทั้งสิ้น และเมื่อดำเนินการก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่แล้วเสร็จ CSHM จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยสำหรับทางเข้า-ออกผ่านรั้วในแต่ละช่องทางตามเวลาที่ CSHM กำหนด

ทั้งนี้ ทางผ่านเข้า-ออกทางรั้วและประตูที่ติดตั้งใหม่นั้นจะเป็นทางเดินผ่านสำหรับแขกและบุคลากรของโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และเป็นทางรถเล็กสำหรับการรับส่งภายในโรงแรม (รถ Buggy) เท่านั้น โดยรถยนต์ไม่สามารถผ่านเข้า-ออกทางดังกล่าวได้

2. แผนการดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของ โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

CSBR จะเป็นผู้ก่อสร้างและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ทั้งนี้ ในแผนการพัฒนาโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ขนาดห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นคาดว่าจะมีขนาดไม่ต่ำกว่า 70 ตารางเมตร (ขนาดห้องพักเฉลี่ยประมาณ 113 ตารางเมตร) โดยมีลักษณะเป็นห้องพักขนาดใหญ่และมีสระว่ายน้ำส่วนตัว (กล่าวคือเป็น Pool Villa และ Pool Suite) ซึ่งแตกต่างจากลักษณะห้องพักส่วนใหญ่ที่มีให้บริการอยู่ในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในปัจจุบัน ทั้งนี้ โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นจะใช้แบรนด์เซ็นทารา รีเซิร์ฟ เช่นเดียวกัน

โดยรายละเอียดการดำเนินการกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงสามารถสรุปได้ดังนี้

- CENTEL และ CSBR คาดว่าโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะมีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนรายปี (Full Year Average Daily Rate) ("Full Year ADR") ไม่ต่ำกว่า Full Year ADR ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย
- CENTEL และ/หรือ CSBR จะจัดทำประกันภัยเพิ่มเติมในส่วนของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และในกรณีที่บุคลากรหรือแขกของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงทำให้ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่อยู่ในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยเสียหาย CENTEL และ/หรือ CSBR จะต้องดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทุนรวมให้กลับคืนในสภาพดีและพร้อมสำหรับการจัดหาประโยชน์ดั้งเดิม
- บุคลากรระดับปฏิบัติการ โดยส่วนใหญ่ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะแยกต่างหากจากบุคลากรของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ซึ่งค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบุคลากรดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายของ CSBR ทั้งนี้ ในการบริหารโรงแรมโดยปกติสำหรับโรงแรมที่ใช้แบรนด์เดียวกันและเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเดิม เครือโรงแรมส่วนใหญ่ จะมอบหมายให้พนักงานระดับผู้จัดการขึ้นไปดูแลมากกว่า 1 โรงแรม โดยสำหรับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงและโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย คาดว่าบุคลากรในตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไปจะดูแลทั้ง 2 ส่วนของโรงแรมร่วมกัน ทั้งนี้ เพื่อความคุ้มค่าและเพื่อให้การบริหารจัดการโรงแรม อยู่ในมาตรฐานแบรนด์เดียวกัน โดยการแบ่งค่าใช้จ่ายของพนักงานดังกล่าวจะมีการแบ่งแยกค่าใช้จ่ายระหว่าง CSHM และ CSBR โดยแบ่งตามสัดส่วนของจำนวนห้องพักในแต่ละส่วนของโรงแรม

ทั้งนี้ เพื่อให้ความมั่นใจว่าโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะไม่ขายห้องพัก ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในปีปัจจุบัน CSBR จึงขอเสนอค่าชดเชยส่วนต่างให้แก่ CSHM ในฐานะผู้เช่าช่วงของ กองทุนรวม ซึ่งมีหน้าที่จัดหารายได้เพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมหากเกิดเหตุการณ์ ดังนี้

ค่าชดเชยส่วนต่าง Full Year ADR	หากปีใด Full Year ADR ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่า Full Year ADR โรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย CSBR จะจ่ายค่าชดเชยส่วนต่างให้ CSHM = จำนวนห้องพักที่มีผู้เข้าพักทั้งหมดของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในปีนั้น x (Full Year ADR ของโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย – Full Year ADR โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง)
-----------------------------------	---

หมายเหตุ: "Full Year ADR" หมายถึง อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน โดยคำนวณจากช่วงเวลา 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคมของแต่ละปีปฏิทิน โดยนำรายได้รวมจากการขายห้องพักหารด้วยจำนวนห้องพักที่ขายได้ใน ช่วงเวลาดังกล่าว

3. แผนการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย

ในการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยโดยโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง CSBR จะร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ภายใต้ขอบเขตและเงื่อนไขตามที่ CSHM จะพิจารณาตามความเหมาะสม โดยที่การร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวจะไม่ขัดแย้ง หรือก่อให้เกิดเหตุผิดสัญญาของกองทุนรวมภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม และสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวนั้นเพียงพอสำหรับการให้บริการแก่ผู้เข้าพักทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) CSBR จะชำระค่าตอบแทนในการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยให้แก่ CSHM ดังต่อไปนี้

สิ่งอำนวยความสะดวก	อัตราค่าตอบแทน	หมายเหตุ
ค่าส่วนกลาง (รวมถึง การให้บริการฟิตเนส สระว่ายน้ำ น้ำ ห้องประชุม บริการจอดรถ กิจกรรมทางน้ำ เป็นต้น)	<u>สูตรการคำนวณอัตราค่าตอบแทน</u> พื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง x 100 บาทต่อตารางเมตร x 12 เดือน <u>ตัวอย่างการคำนวณ</u> 5,672 ตารางเมตร (พื้นที่ห้องพักรวมของห้องพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง) x 100 บาทต่อตารางเมตร x 12 เดือน = 6,806,400 บาทต่อปี	อัตราค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร พิจารณาจากอัตราค่าใช้จ่ายของค่าส่วนกลางสำหรับ Branded Residence (ที่ อยู่อาศัย ที่มีบริการ/facility ของโรงแรม) ที่ใช้แบรนดโรงแรมในตลาดที่อยู่ระดับเดียวกันกับโรงแรม เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในพื้นที่ กรุงเทพฯ หัวหิน และภูเก็ต ซึ่งอยู่ที่อัตรา 80 – 150 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ อัตราค่าใช้จ่าย

สิ่งอำนวยความสะดวก	อัตราค่าตอบแทน	หมายเหตุ
		ดังกล่าวอาจปรับขึ้นได้ตามที่ CSHM และ CSBR ตกลงร่วมกัน
การให้บริการซักผ้าของโรงแรม (ไม่รวมเสื้อผ้าของผู้เข้าพัก)	อัตราค่าบริการซักผ้าเดียวกันกับที่จัดเก็บจากโรงแรมภายนอกที่เข้ามาใช้บริการ	คำนวณค่าตอบแทนตามประเภทและจำนวนชิ้น

โดยสำหรับค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า หรือค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ CSBR จะเป็นผู้จัดหาสำหรับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงด้วยตนเอง

- 2) ค่าใช้จ่ายที่แขกผู้เข้าพักจะชำระให้ CSBR ซึ่งเป็นการให้บริการภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดย CSBR จะดำเนินการชำระค่าตอบแทนของบริการดังกล่าวให้แก่ CSHM ดังต่อไปนี้

บริการ	อัตราค่าตอบแทน	หมายเหตุ
อาหารเช้า	อัตราค่าอาหารเช้าเดียวกันกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย	-
อาหารมื้ออื่น / Dine-in	ตามรายได้ที่เกิดขึ้นจริง	สำหรับกรณีที่ลูกค้าไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายโดยตรงกับห้องอาหาร
บริการสปา	ตามรายได้ที่เกิดขึ้นจริง	สำหรับกรณีที่ลูกค้าไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายโดยตรงกับห้องสปา
บริการซักผ้า (เสื้อผ้าของผู้เข้าพัก)	ตามรายได้ที่เกิดขึ้นจริง	-

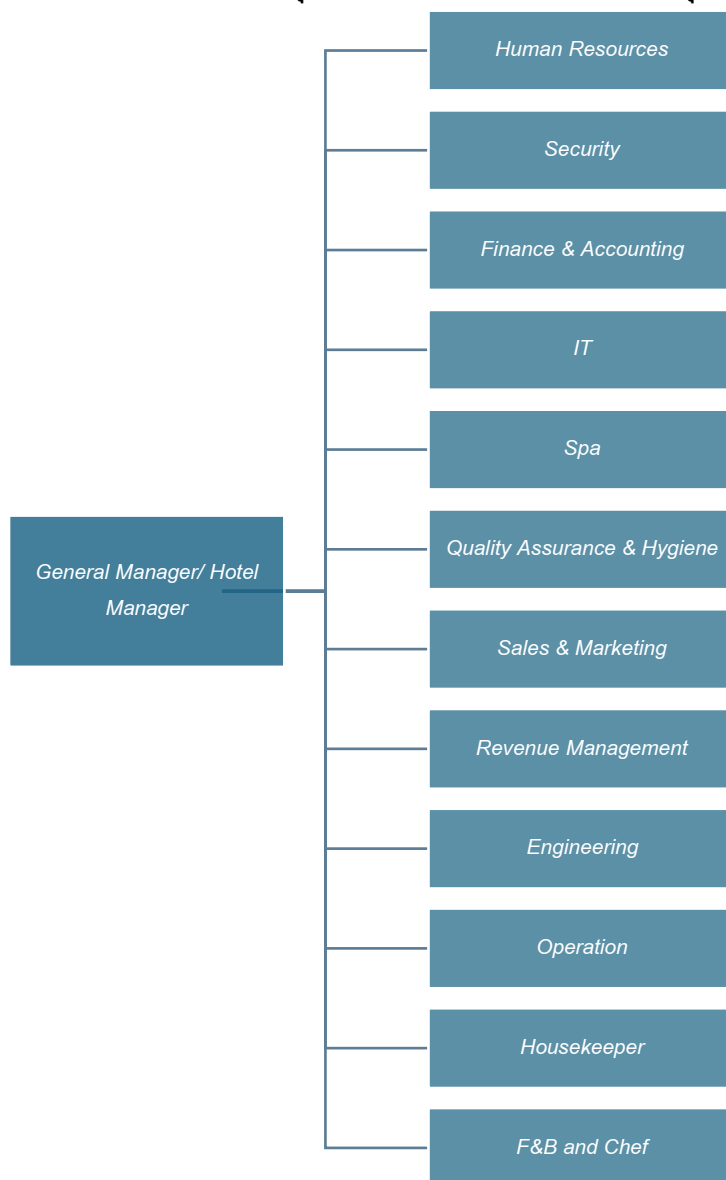
ทั้งนี้ รายละเอียด วิธีการ และกำหนดการชำระค่าตอบแทนในการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จะเป็นไปตามที่ CSBR และ CSHM จะตกลงร่วมกันต่อไป โดยค่าส่วนกลาง จะเริ่มชำระหลังจากที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบ ส่วนการให้บริการซักผ้าของโรงแรม และค่าบริการ เช่น อาหารเช้า อาหารมื้ออื่น บริการสปา และบริการซักผ้า ทั้งนี้ ตาม 1) และ 2) ข้างต้น จะชำระตามการให้บริการที่เกิดขึ้นจริง

จากรายละเอียดแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงข้างต้น กลุ่ม CENTEL ขอเรียนชี้แจงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงมี CSHM เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดย CSBR จะเข้าพื้นที่ดังกล่าวเพื่อเป็นผู้พัฒนาโครงการและจะเข้าเป็นผู้บริหารโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเมื่อโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบ

2. โครงสร้างการบริหารของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง มีโครงสร้างดังต่อไปนี้

โครงสร้างการบริหารในปัจจุบันของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย



ณ ปัจจุบัน โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย บริหารและดำเนินการโดยผู้บริหารและบุคลากรของ CSHM ซึ่งรวมถึงบุคลากรระดับบริหาร (ตำแหน่งตั้งแต่ผู้จัดการขึ้นไป) และระดับปฏิบัติการ ซึ่งครอบคลุมการดำเนินการและการให้บริการทั้งหมดของโรงแรมตั้งแต่การให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร สปา และงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในโรงแรม

โครงสร้างการบริหารของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเบื้องต้น

สำหรับการบริหารโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง บุคลากรระดับปฏิบัติการจะถูกจัดสรรแยกจากบุคลากรของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ในขณะที่บุคลากรระดับบริหาร (ตำแหน่งระดับผู้จัดการขึ้นไป) คาดว่าจะดูแลทั้งสอง

โรงแรมร่วมกัน เพื่อสร้างความคุ้มค่าในการใช้ทรัพยากรบุคคลและคงมาตรฐานการบริหารจัดการภายใต้แบรนด์ เซ็นทารา รีเซิร์ฟ อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรบริหารของโรงแรมปัจจุบัน ตลอดจนทำให้การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน พร้อมทั้งมีการวางแผนทางเพื่อป้องกันการแข่งขันระหว่างโรงแรม ผ่านการกำหนดตำแหน่งทางการตลาด การตั้งราคาห้องพัก และการดูแลกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน ภายใต้แบรนด์เซ็นทารา รีเซิร์ฟ

ทั้งนี้ โครงสร้างดังกล่าวอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมตามแผนการดำเนินงานในอนาคต

3. แผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่น่าจะก่อให้เกิดการแข่งขันกันระหว่างโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุยและโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

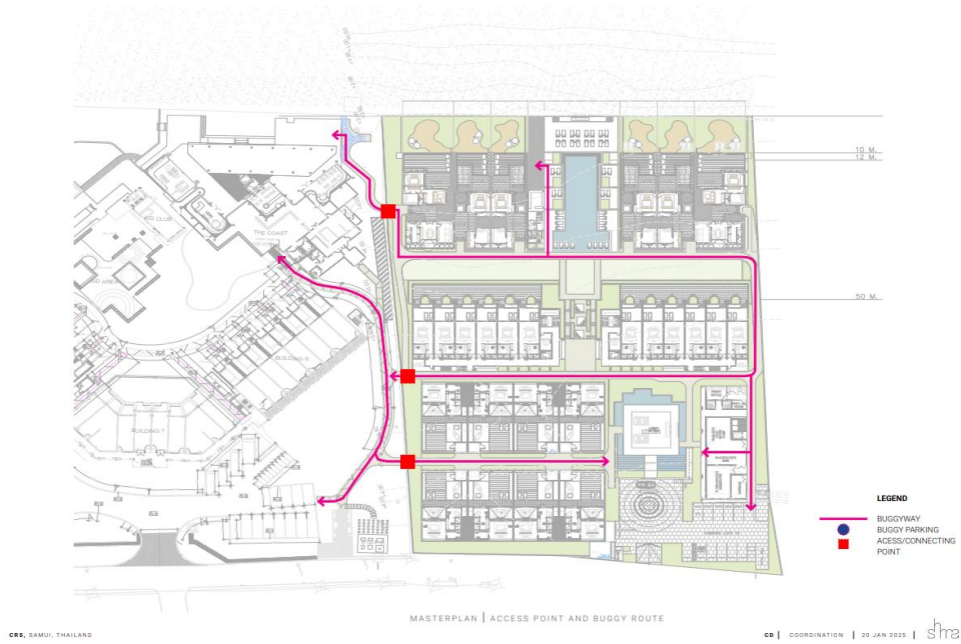
1. ลักษณะของห้องพักที่มีความแตกต่างกันซึ่งโดยหลักจะแตกต่างกันในเรื่องขนาดห้องพัก และสระว่ายน้ำส่วนตัวภายในห้องพัก

ลักษณะหรือคุณสมบัติของห้องพัก	ข้อแตกต่างหลัก	โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย	โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง
ขนาดของห้องพักเฉลี่ย	โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงมีขนาดห้องพักเฉลี่ยใหญ่กว่า โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย	ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 59 ตารางเมตร (เริ่มต้น 40 ตารางเมตร)	ขนาดห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 113 ตารางเมตร (เริ่มต้น 70 ตารางเมตร)
สัดส่วนห้องที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว	โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเน้นความเป็นส่วนตัวด้วยสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง	คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 20 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด	คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 100 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

2. ทั้ง 2 โรงแรมจะจับกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury โดยโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะเน้นในส่วนกลุ่ม Premium และ Family Premium ที่เน้นห้องพักขนาดใหญ่ (ประเภท Suite หรือ Villa) และมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระน้ำในห้องพัก โดยจะเน้นความเป็นส่วนตัว ในขณะที่ โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จะะตลาดกว้างรองรับลูกค้าที่มองหาประสบการณ์ครบวงจรพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย โดยส่วนใหญ่จะจองห้องพักในขนาดเล็กกว่า

3. โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะส่งเสริมรายได้ให้แก่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้
- 1) โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงถูกออกแบบมาเพื่อเน้นการพักอาศัยที่เรียบง่าย จึงได้วางกลยุทธ์ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางร่วมกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (เช่น ห้องอาหาร สปา ฟิตเนส และห้องประชุม) แทนการสร้างขึ้นใหม่ที่ซ้ำซ้อนกัน โดยแนวทางนี้จะช่วยเพิ่มอัตราการให้บริการและสร้างรายได้ส่วนเพิ่ม (Non-Room Revenue) ให้แก่โรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย จากกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงโดยตรง
 - 2) แวกของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงมีกำลังใช้จ่ายสูงกว่า จึงมีแนวโน้มที่จะใช้บริการร้านอาหาร สปา และกิจกรรมต่าง ๆ ของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย มากขึ้น
 - 3) การมีโรงแรมสองแห่งที่ตั้งอยู่ติดกันแต่มีเอกลักษณ์การให้บริการที่ต่างกัน (รูปแบบห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต่างกัน) ช่วยเพิ่มความหลากหลายให้กับแบรนด์ และสามารถรองรับลูกค้าได้ครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น

แผนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วและรูปตัวอย่างของรั้วและประตูที่จะดำเนินการติดตั้ง

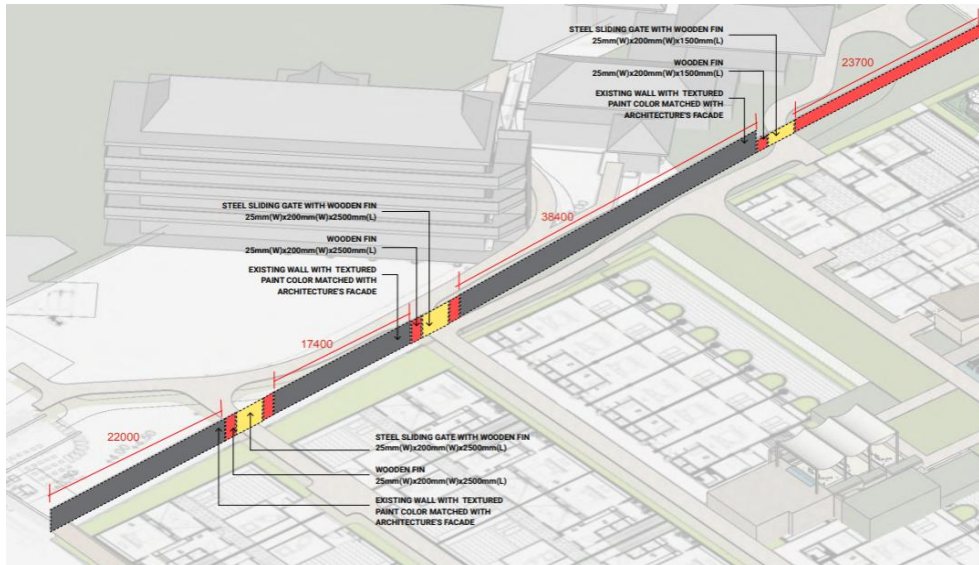




CRS, SAMUI, THAILAND

POOL COURT CABANA | REFERENCES IMAGE

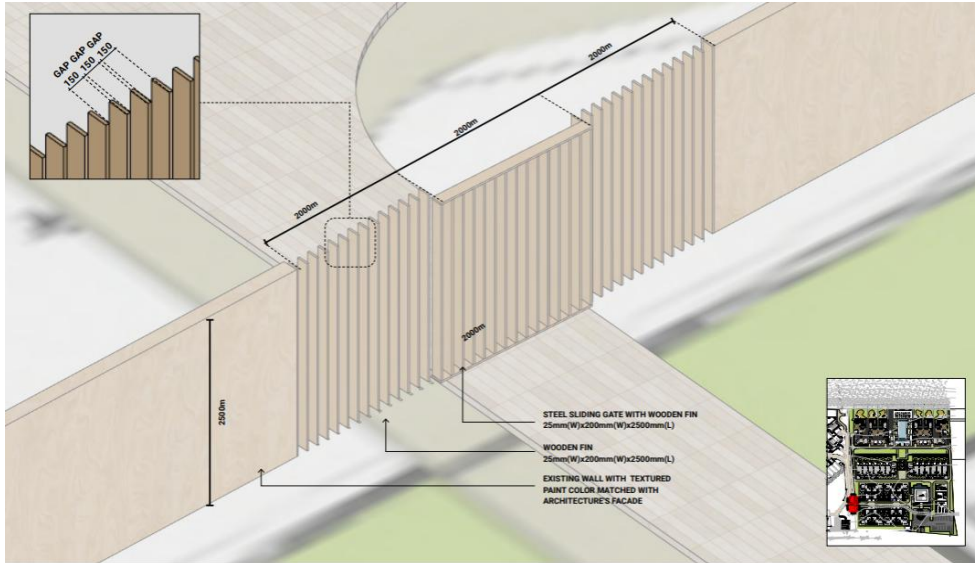
CO | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sha



CRS, SAMUI, THAILAND

WALL&GATE TYPE | OVERALL ISOMETRIC

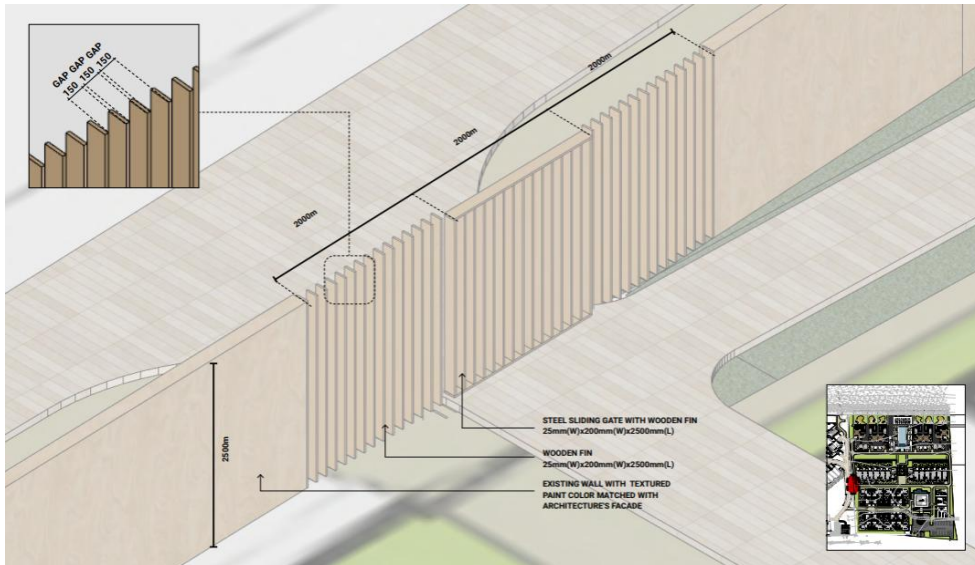
CO | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sha



CRS, SAMUI, THAILAND

WALL&GATE TYPE | BLOW-UP ISOMETRIC

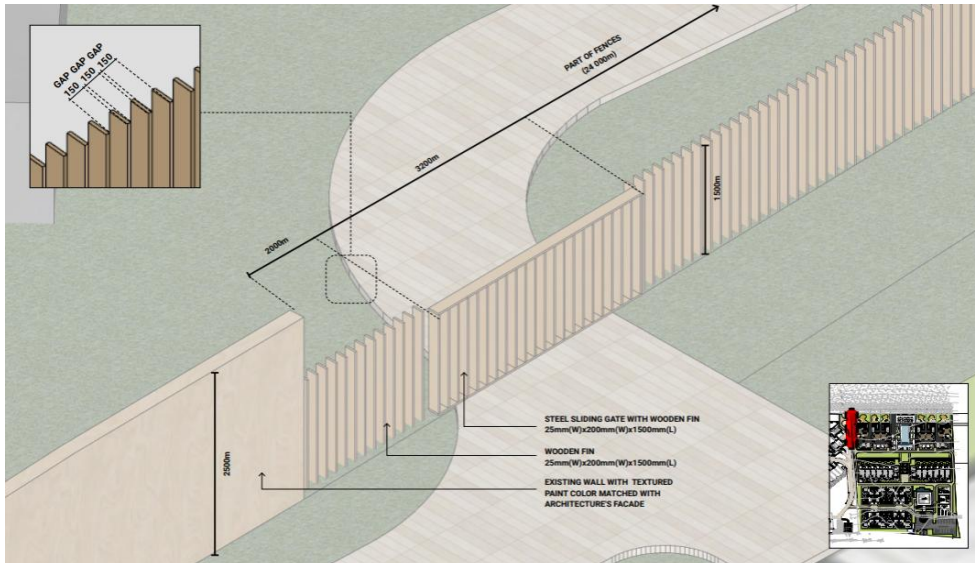
CD | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sma



CRS, SAMUI, THAILAND

WALL&GATE TYPE | OVERALL ISOMETRIC

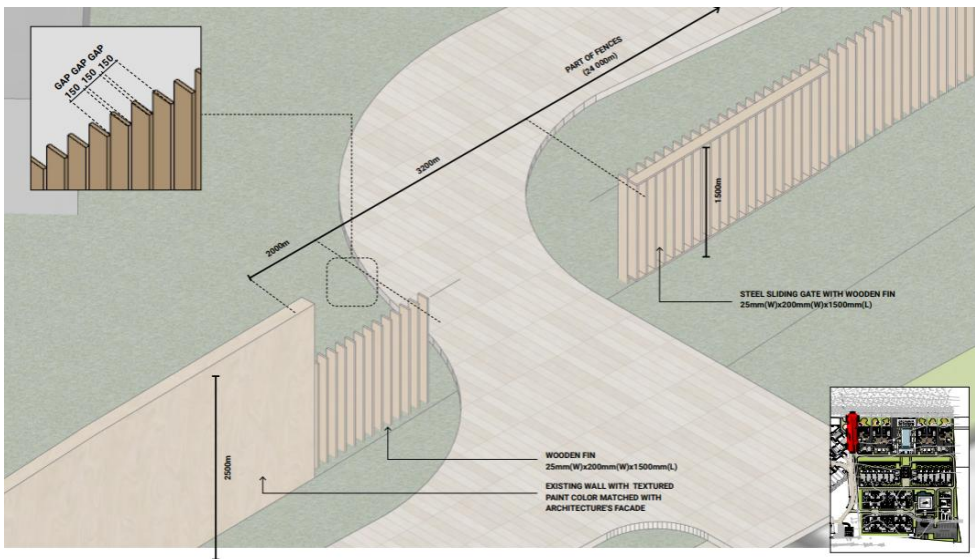
CD | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sma



CRS, SAMUI, THAILAND

WALL&GATE TYPE | OVERALL ISOMETRIC

CD | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sma



CRS, SAMUI, THAILAND

WALL&GATE TYPE | OVERALL ISOMETRIC

CD | COORDINATION | 20 JAN 2025 | sma

แผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมข้างเคียง¹

1. บริษัทที่ดำเนินการก่อสร้างและบริหารโรงแรมใหม่

บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("CSHM") เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียง โดยบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("CSBR") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) ("CENTEL") จะเป็นผู้เช่าที่ดิน ผู้พัฒนาโครงการ และบริหารจัดการโรงแรมใหม่ ทั้งนี้ CSBR และ CSHM อยู่ภายใต้กลุ่ม CENTEL

2. แบรินด์ของโรงแรมใหม่ (ระดับดาว)

โรงแรมใหม่จะดำเนินการภายใต้แบรนด์ Centara Collection ในระดับ Luxury Segment

3. รูปแบบของโรงแรมใหม่ (Style)

โรงแรมใหม่เน้นห้องพักขนาดใหญ่ประเภท Premium และ Family Premium ในรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite โดยห้องพักทั้งหมดมีสระว่ายน้ำส่วนตัว เพื่อรองรับลูกค้าที่ต้องการความเป็นส่วนตัวสูง

4. จำนวนห้องพัก

โรงแรมใหม่มีจำนวน 49 ห้อง ทั้งหมดเป็นประเภท Pool Villa และ Pool Suite โดยมีขนาดห้องพักเฉลี่ยประมาณ 112 ตารางเมตร (เริ่มต้น 70 ตารางเมตร)

5. ส่วนกลางที่ให้บริการภายในโรงแรม

โรงแรมใหม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนเป็นของตนเอง ได้แก่ Lobby ที่จอดรถ ห้องอาหาร สปา ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ และงานระบบหลังบ้าน (Back of House) อื่น ๆ ทั้งนี้ การดำเนินงานของโรงแรมใหม่จะแยกจากโรงแรม เซ็นทารา รีเสิร์ฟ สมุย อย่างชัดเจน เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมในกองทุนรวมซึ่งรวมถึงพนักงานปฏิบัติการที่จะแยกจากโรงแรมในกองทุนรวม ทั้งนี้ รายละเอียดแผนผังโรงแรมใหม่ปรากฏตามเอกสารแนบ 2

6. กลุ่มลูกค้า

โรงแรมใหม่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าระดับ Luxury ในกลุ่ม Premium และ Family Premium ที่ต้องการห้องพักขนาดใหญ่และความเป็นส่วนตัวสูง

¹ ข้อมูลและบทวิเคราะห์จากกลุ่ม CENTEL ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่มีส่วนร่วมในการจัดเตรียมข้อมูล และ/หรือ บทวิเคราะห์ภายในเอกสารฉบับนี้ และการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติสำหรับการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง มิอาจถือได้ว่าเป็นการยอมรับเห็นชอบ หรือให้ความยินยอมของกองทุนรวมหรือผู้ถือหุ้นรายอื่น ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายว่าการก่อสร้างหรือการดำเนินการตามแผนสำรองในการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมข้างเคียงดังกล่าวไม่เป็นการแข่งขัน หรือเป็นการให้ความยินยอมให้ดำเนินการได้ตามดุลพินิจของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ การพิจารณาว่าการดำเนินการใดจะเป็นไปตามกรอบของสัญญาและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ยังคงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องในแต่ละกรณี

7. ระยะเวลาการก่อสร้าง

การก่อสร้างโรงแรมคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 12-15 เดือน โดยจะเริ่มดำเนินการภายหลังจากก่อสร้างห้องตัวอย่าง (mock-up room) และสรุปแบบก่อสร้าง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

8. เวลาที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการ

คาดว่าโรงแรมใหม่จะเริ่มเปิดดำเนินการประมาณไตรมาส 3-4 ปี 2571

9. ข้อมูลเพิ่มเติมที่แสดงว่าไม่แข่งขันกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ตามเงื่อนไขในข้อสัญญาเช่าช่วง

1. การตีความข้อสัญญาเช่าช่วง ข้อ 6.13.8

1.1. เงื่อนไขตามสัญญา

ตามข้อ 6.13.8 บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจโรงแรมได้หากเป็นไปตามเงื่อนไขอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(1) เงื่อนไขด้านพื้นที่ตั้ง

สถานที่ประกอบธุรกิจไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่หาดเชิง หาดละไม หรือพื้นที่ระหว่างหาดเชิงกับหาดละไม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี หรือ

(2) เงื่อนไขด้านแบรนด์

การประกอบกิจการมิได้ใช้แบรนด์ “เซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย (Centara Reserve Samui)” หรือ “แบรนด์ที่แข่งขัน”

1.2. นิยาม “แบรนด์ที่แข่งขัน”

สัญญากำหนดว่า “แบรนด์ที่แข่งขัน” หมายถึงแบรนด์ที่มีลักษณะครบถ้วนทั้ง 4 ข้อ ดังนี้

เงื่อนไข	รายละเอียด
(1) ระดับบริการ	ให้บริการห้องพัก และ/หรือ MICE ในระดับ 5 ดาว
(2) จำนวนห้องพัก	มากกว่า 150 ห้อง แต่ไม่เกิน 250 ห้อง
(3) สิ่งอำนวยความสะดวก	มีครบถ้วน: ห้องอาหาร บาร์ สปา กิจกรรมสันทนาการ และห้องประชุม
(4) ที่ตั้ง	พื้นที่ด้านหน้าติดชายหาด

หลักการตีความ: การใช้คำว่า “ครบถ้วน” และ “และ” แสดงว่าต้องมีลักษณะครบทั้ง 4 ข้อ หากขาดข้อใดข้อหนึ่ง จะไม่เป็น “แบรนด์ที่แข่งขัน”

2. การวิเคราะห์โรงแรมแห่งใหม่

2.1. การพิจารณาเงื่อนไขด้านพื้นที่ตั้ง

โรงแรมแห่งใหม่ตั้งอยู่ในบริเวณหาดเฉวง ดังนั้น จึงไม่เข้าข่ายยกเว้นตามข้อ (1)

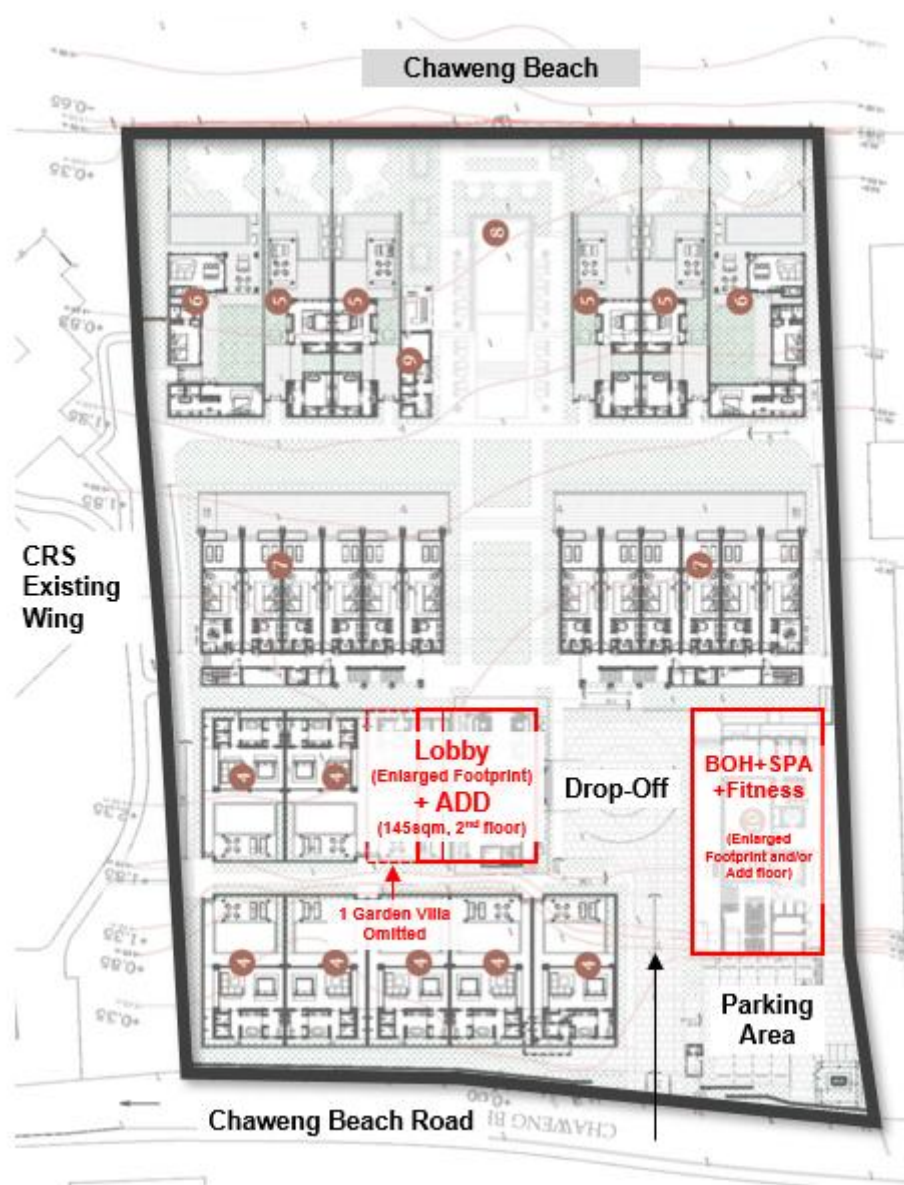
2.2. การพิจารณาเงื่อนไขด้านแบรนด์

เงื่อนไข	โรงแรมแห่งใหม่	เข้าเกณฑ์
(1) ระดับ 5 ดาว	โรงแรม 5 ดาว	✓
(2) ห้องพัก 150-250 ห้อง	49 ห้อง	X
(3) สิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน	ไม่มีห้องประชุม	X
(4) ที่ตั้งติดชายหาด	ติดชายหาด	✓

ข้อสรุป: โรงแรมแห่งใหม่ขาดลักษณะตามข้อ (2) และ (3) จึงไม่เป็น “แบรนด์ที่แข่งขัน” ตามนิยามในสัญญาเช่าช่วง

ผลทางกฎหมาย: บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้โดยไม่ฝ่าฝืนข้อสัญญาข้อ 6.13.8

รายละเอียดเบื้องต้นแผนผังโรงแรมใหม่



แบบดังกล่าวเป็นแบบเบื้องต้น ซึ่งอาจจะมีการปรับเปลี่ยนในขั้นตอนการออกแบบ และขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมาย

ตารางสรุปประเด็นและการขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง

คำนิยาม		
CENTEL	หมายถึง	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
CSBR	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลเทรดสมุยปีทีริสเซอร์ จำกัด
CSHM หรือ ผู้เช่าช่วง	หมายถึง	บริษัท เซ็นทรัลเทรดสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
สัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน	หมายถึง	สัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน ระหว่าง กองทุนรวม CSHM และ CENTEL ซึ่งสัญญาจะได้เข้าทำหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว
สัญญาเช่าที่ดิน	หมายถึง	สัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง CSBR และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
สัญญาเช่าอาคาร	หมายถึง	สัญญาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ระหว่าง CENTEL และกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2551 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
สัญญาเช่าช่วง	หมายถึง	สัญญาเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ระหว่าง กองทุนรวม และ CSHM ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2561 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)
โรงแรมบนที่ดินข้างเคียง	หมายถึง	โครงการโรงแรมภายใต้แบรนด์เซ็นทารา รีทรีฟ ที่จะได้ถูกพัฒนาบนที่ดินข้างเคียงและจะบริหารงานโดย CSBR
การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง	หมายถึง	การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงซึ่งจะบริหารงานโดย CSBR โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการประมาณปี 2572
Full Year ADR	หมายถึง	อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน โดยคำนวณจากช่วงเวลา 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคมของแต่ละปีปฏิทิน โดยนำรายได้รวมจากการขายห้องพักหารด้วยจำนวนห้องพักที่ขายได้ในช่วงเวลาดังกล่าว
วัน COD	หมายถึง	วันที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงได้เปิดให้บริการห้องพักทั้งหมดถึงพาดังกล่าวเป็นการทั่วไปแล้ว

ตารางสรุปประเด็นและการขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง

เนื้อหาความในสัญญาที่เกี่ยวข้อง		การขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
1.	การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันและการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก	CSHM ขอความยินยอมจากกองทุนรวมในการพิจารณาให้ความยินยอมตามข้อ 6.13.8 โดยยกเว้นให้มีการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้
	สัญญาเช่าช่วง ข้อ 6.13.8 เห็นว่าทรัพย์สินของเจ้าของและรวมถึงจะดำเนินการให้บุคคลที่บริษัท โรงแรมเห็นพ้องพลาซา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม (ตามที่มิใช่ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)) ทั้งนี้ไม่ว่าโดยการถือครองกรรมสิทธิ์ หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจโรงแรมเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ สมุย อย่างไรก็ดี หากการดำเนินธุรกิจของเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ หรือบุคคลที่บริษัท โรงแรมเห็นพ้องพลาซา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมเป็นไปตามเงื่อนไขใดเงื่อนไขหนึ่ง ดังต่อไปนี้ ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดในวรรคแรก	CSHM ขอความยินยอมจากกองทุนรวมในการพิจารณาให้ความยินยอมตามข้อ 6.13.8 โดยยกเว้นให้มีการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ CSHM ขอความยินยอมจากกองทุนรวมในการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจโรงแรมเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ สมุยในครั้งนี้ โดยเป็นการขอความยินยอมเฉพาะการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ที่จะได้พัฒนาและบริหารจัดการโดย CSBR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ CENTEL มีอำนาจควบคุม โดยในการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้น CSHM จะดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อเป็นทางเชื่อมต่อกันระหว่างโรงแรมเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ สมุย กับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เพื่อให้ผู้เข้าพักของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงสามารถรวมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ของโรงแรมเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเห็นพ้องพลาซา รีเทิร์ฟ สมุย) ได้ด้วย ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน ก่อนการดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างรั้ว CSHM จะนำเสนอหนังสือให้ความยินยอมจาก CENTEL ให้แก่กองทุนรวมในการรื้อถอนและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ ซึ่ง CENTEL เป็นเจ้าของรั้วที่รื้อถอนดังกล่าวและที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ โดย CSHM จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ CENTEL กำหนดทุกประการ CSHM จะดำเนินการ และ/หรือ ร่วมกับ CSBR ในการดูแลรักษารั้วที่ก่อสร้างใหม่ขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดให้มีประกันภัยเพิ่มเติมสำหรับความเสียหายหรือเหตุอื่นใดที่อาจเกิดขึ้นกับรั้ว ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ

เนื้อหาความในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	การขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
ก. สถานที่ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ใน (1) พื้นที่หวาดเขวงหรือหาดละไม อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี หรือ (2) พื้นที่ระหว่างหาดเขวงหรือหาดละไม ข. การประกอบกิจการดังกล่าวไม่ใช่แบรนด์ (Brand) เช่น ทหารา แกรนด์ หรือแบรนด์ (Brand) อื่นใดที่มีลักษณะก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของโรงพยาบาล ริชาร์ฟ สมุย ฉ. เพื่อประโยชน์ในการตีความข้อ (ข) นี้ “แบรนด์ (Brand)” อื่นใดที่มีลักษณะก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับการดำเนินธุรกิจของโรงพยาบาล ริชาร์ฟ ริชาร์ฟ สมุย” หมายความว่ารวมถึงแบรนด์ (Brand) ของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีลักษณะต่าง ๆ ทั้งหมดดังต่อไปนี้ 1. มีการให้บริการห้องพัก และ/หรือ การให้บริการในรูปแบบ MICE (Meetings, Incentives, Conferencing and Exhibitions) ในระดับ 5 ดาว	การประกอบธุรกิจที่เข้า อันเกิดจากการดำเนินการ และ/หรือ เหตุการณ์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรั้ว และเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น ทั้งนี้ รายละเอียดของที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลที่ดินข้างเคียง รวมทั้งแผนการดำเนินการหรือถนนและก่อสร้างรั้ว การดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ซึ่งเป็นส่วนเสริมของโรงพยาบาล ริชาร์ฟ สมุย และการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมเช่น ทหารา ริชาร์ฟ สมุยที่ CSHM ขอความยินยอมในการดำเนินการต่อกองทุนรวมเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวัน COD CSHM จะเข้าทำสัญญากับ CSBR (“สัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง”) เพื่อกำหนดเรื่องดังต่อไปนี้ 1. ความรับผิดชอบระหว่าง CSHM และ CSBR ในการดูแลรักษาทรัพย์สินใหม่และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง 2. การดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง รวมถึงการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ความรับผิดชอบสำหรับการดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภคต่าง ๆ และบุคลากร เป็นต้น 3. CSBR ตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ให้แก่ CSHM ตลอดระยะเวลาที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการ และ 4. CSBR ตกลงจะชำระค่าชดเชยส่วนต่างให้แก่ CSHM หากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี (Full Year ADR) ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปีของโรงพยาบาล ริชาร์ฟ สมุย ในระหว่างการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นหลังจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการเต็มปี 5. ในกรณีที่ CSHM มิได้เป็นผู้สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงแล้ว และมีบุคคลอื่นเข้าทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่กับกองทุนรวมแทนที่สัญญาเช่าช่วงดังกล่าว หรือเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ของ CSHM ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าว (“ผู้เช่ารายใหม่”) ผู้สัญญาภายใต้สัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงจะต้องจัดให้ผู้

เนื้อหาความในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	การขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
2. มีห้องพักจำนวนมากกว่า 150 ห้องขึ้นไป แต่ไม่เกิน 250 ห้อง 3. มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน อาทิ ห้องอาหาร บาร์ สปา กิจกรรมสันทนาการ และห้องประชุมพร้อมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก 4. มีพื้นที่ด้านหน้าของโรงแรมอยู่ติดกับชายหาด	เช่ารายใหม่เข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ของ CSHM ภายใต้สัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามเงื่อนไขเดิมทุกประการโดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีผลใช้บังคับในขณะดังกล่าว และนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิดังกล่าวให้กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่ารายใหม่ 6. CSHM และ/หรือ CSBR จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ทั้งนี้ ไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดให้กับบุคคลใดได้ ต่อเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม CSHM จะนำส่งสำเนาสัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงให้แก่กองทุนรวมเป็นหลักฐานภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา และระยะเวลาดังกล่าวจะต้องเป็นช่วงเวลาก่อนวัน COD ในกรณีที่จะมีการแก้ไขสัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญตามข้อ 1. – 6. ข้างต้น CSHM จะต้องขอความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม และจะนำส่งสำเนาสัญญาจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงที่มีการแก้ไขดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเป็นหลักฐานภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาที่ได้มีการแก้ไขนั้น ในกรณีที่การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง หรือผู้เข้าพักในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ทรัพย์สินที่เช่า CSHM มีหน้าที่ และจะดำเนินการให้ CSBR ซึ่งเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงปฏิบัติตามหน้าที่ในการซ่อมแซมและรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นทั้งสิ้น นอกจากนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาเพิ่มเติมจากการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง CSHM ตกลงรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการดำเนินการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

	เนื้อหาความในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	การขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
		ข้างต้นอย่างชัดเจนให้แก่กองทุนรวมตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐาน ก่อนเริ่มดำเนินการระดมและก่อสร้างไว้ดังกล่าวและ CENTEL จะเป็นผู้รับผิดชอบ และ/หรือ ดำเนินการให้ CSHM รับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุนรวมและบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น 3. ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวตามข้อ 1. และ 2. ข้างต้นส่งผลให้กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมหรือความเสียหายใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ เบี่ยงประกันวินาศภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และ/หรือ ความเสียหายอื่นใด เมื่อกองทุนรวมได้รับแจ้งถึงภาระค่าใช้จ่าย ความเสียหายดังกล่าว และ/หรือ ได้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายหรือความเสียหายดังกล่าวไปก่อนหน้านี้ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ CENTEL ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร CENTEL ตกหลงชำระภาระค่าใช้จ่าย และ/หรือ ความเสียหายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่ได้รับความเสียหายตามที่กองทุนรวมไม่ได้แจ้งให้ทราบ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งนั้น
3.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)	
	สัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร และสัญญาเช่า ว่าง ไม่ปรากฏข้อความที่เกี่ยวข้อง	CENTEL CSHM และ CSBR ตกหลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนแก้ไขสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเดินทาง ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน อากกรแสดงมี ฯลฯ (ถ้ามี)
4.	สัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน	
	ไม่มี	หลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว CENTEL และกองทุนรวมจะต้องดำเนินการจัดทำและลงนามในสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุนซึ่งมีรายละเอียดหลัก ดังนี้ 1. CSHM จะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมสำหรับการขออนุมัติที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงตามจริงทั้ง 2 ครั้ง ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุม และค่าห้องประชุม โดยรวมกัน

เนื้อหาความในสัญญาที่เกี่ยวข้อง	การขอความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
	แล้วไม่เกิน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งข้อเท็จจริงทั้ง 2 ประการดังต่อไปนี้สำหรับครัวเรือน (ก) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง และ (ข) กองทุนรวมได้ส่งเอกสารแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมให้แก่กลุ่ม CENTEL แล้ว และ 2. CSHM จะชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนปีละ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อปีรอบการจ่าย (“ค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปี”) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย) (หากมี) โดยจะเริ่มชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีตั้งแต่วันที่ COD จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วง โดยกำหนดชำระภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามหากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2572 ให้ถือว่าวัน COD คือวันที่ 1 กรกฎาคม 2572 หาก CSHM ไม่ชำระเงินสนับสนุน และ/หรือ ค่าตอบแทนดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระ CENTEL ตกลงชำระเงินดังกล่าวแทน CSHM ทันทีพร้อมด้วยดอกเบี้ย (ถ้ามี)

ตารางแสดงรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

	โครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
1.	3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม จ. การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับโครงการจัดการกองทุนรวม (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการ ริชาร์ด สมิท) โดย บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัด โดยมีบริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัดตกลงจะและรวมถึงดำเนินการให้บุคคลที่บริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ไม่ว่าการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของโครงการ ริชาร์ด สมิท (มหาชน) (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท) โดยมีบริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ข้างต้น ทั้งนี้ เว้นแต่ การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ที่จะได้พัฒนาและบริหารจัดการโดยบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตท ริชาร์ด สมิท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ซึ่งโรงแรมดังกล่าวเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท อนึ่ง ในการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้น บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัดจะรับผิดชอบและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ ไม่ว่าบางส่วนของรั้วทั้งหมดเพื่อใช้เป็นทางเชื่อมต่อกันระหว่างโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท กับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เพื่อให้ผู้เข้าพักของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงสามารถร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ของโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท) ได้ด้วย	3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม จ. การไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับโครงการจัดการกองทุนรวม (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็นโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท) โดย บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัด โดยมีบริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัดตกลงจะและรวมถึงดำเนินการให้บุคคลที่บริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ไม่ว่าการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของโครงการ ริชาร์ด สมิท (มหาชน) (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท) โดยมีบริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ข้างต้น ทั้งนี้ เว้นแต่ การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ที่จะได้พัฒนาและบริหารจัดการโดยบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตท ริชาร์ด สมิท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ริชาร์ด สมิท (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ซึ่งโรงแรมดังกล่าวเป็นส่วนเสริมของโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท อนึ่ง ในการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้น บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งเอสเตทแอนด์ จำกัดจะรับผิดชอบและก่อสร้างรั้วขึ้นใหม่ ไม่ว่าบางส่วนของรั้วทั้งหมดเพื่อใช้เป็นทางเชื่อมต่อกันระหว่างโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท กับโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง เพื่อให้ผู้เข้าพักของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงสามารถร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ของโรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท (ภายใต้การเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมเซ็นทารา ริชาร์ด สมิท) ได้ด้วย

	โครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
		บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ให้แก่บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทุนรวม และเป็นผู้จ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวมซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกตลอดระยะเวลาที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงดำเนินกิจการ และ บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงส่วนต่างให้แก่บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นผู้จ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวม หากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี (Full Year ADR) ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปีของโรงแรมเช่นทาวรา ริซิฟ สมุย ในระหว่างการประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้นหลังจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการเต็มปี ทั้งนี้ การยกเว้นดังกล่าวจะมีผลอยู่นับแต่วันที่บริษัท โรงแรมเช่นทรัสต์พลาซ่า จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระเงินสนับสนุนการจัดประชุมให้แก่กองทุนรวมอย่างครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน
2.	3.8 ปัจจัยความเสี่ยง 3.8.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่าซึ่งมีความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม 11. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วงซึ่งอาจเกิดผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม 11. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วงซึ่งอาจ	3.8.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่าช่วงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม 11. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วงซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงต่อกองทุนรวมว่า บริษัท เช่นทรัสต์สมูทปีทรัสต์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะและรวมถึงดำเนินการให้บุคคลที่บริษัท โรงแรมเช่นทรัสต์พลาซ่า จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม ไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการ

	โครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
	ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ... อนึ่ง บริษัท โรงพยาบาล จำกัด (มหาชน) ตกลงต่อกองทุนรวมว่าภายใน 5 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท โรงพยาบาล จำกัด (มหาชน) หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องจะไม่ประกอบธุรกิจโรงแรม (ตามที่นิยามในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)) ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการรับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นแข่งขันกับดำเนินธุรกิจของโครงการ โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์	รับจ้างบุคคลภายนอกในการบริหารที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับการประกอบธุรกิจของโครงการ โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรม เซ็นทารา รีเทลล์ สมุย) โดยมีบริษัท โรงพยาบาล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการปฏิวัติหน้าที่ทางด้าน ทั้งนี้ เว้นแต่การประกอบธุรกิจโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ที่จะได้ถูกพัฒนาและบริหารจัดการโดย บริษัท เซ็นทรัลสมุยรีเทลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุม อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้รับค่าเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยรีเทลล์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในรูปแบบค่าเช่าคงที่ตลอดสัญญา และบริษัท เซ็นทรัลสมุยรีเทลล์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ยังเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลรักษา ซ่อมแซม ทดสอบสิ่งที่มีอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปกติเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตลอดระยะเวลาเช่า และการจ่ายค่าเช่าดังกล่าวได้รับการรับประกันเต็มจำนวนตลอดระยะเวลาสัญญาจาก บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) โดยโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงนั้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกจำกัด เช่น ไม่มีห้องอาหารเพื่อให้บริการอาหารเช้า และไม่มีบริการห้องสปาภายในโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง จึงเป็นโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มของโรงแรม เซ็นทารา รีเทลล์ สมุย ทั้งนี้ การตั้งราคาห้องพักของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงอาจส่งผลกระทบต่อทัศนคติของนักท่องเที่ยว และอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สิน ในส่วนของโรงแรม เซ็นทารา รีเทลล์ สมุย ดังนั้น บริษัท เซ็นทรัลสมุยรีเทลล์ จำกัด จึงตกลงจะชำระค่าตอบแทนสำหรับการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility) ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลสมุยรีเทลล์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นผู้จ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวมซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการร่วมใช้สิ่งอำนวยความสะดวกตลอดระยะเวลาที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงดำเนินการ และ บริษัท

	โครงการจัดการกองทุนรวมฉบับปัจจุบัน	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ขอแก้ไขเพิ่มเติม
		เห็นหลักทรัพย์ที่ซื้อ จํากัด ตกกลงจะชำระค่าขาดประโยชน์ของกองทุนรวมและเป็นผู้จ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวม หากเงินที่ จํากัดซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นผู้จ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวม หากอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปี (Full Year ADR) ของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อปีของโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง ริษัทฯ สมุย ในระหว่างการประชุมปรึกษาหารือกับบริษัทที่ดินข้างเคียงนั้น หลังจากโรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการเต็มปี
13.	3.8 ปัจจัยความเสี่ยง 3.8.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม 12. -ไม่มีข้อมูลเดิม-	3.8. ปัจจัยความเสี่ยง 3.8.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลกระทบบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม 12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีตามสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน ในการนี้ที่ บริษัท เห็นหลักทรัพย์ที่ซื้อเต็มเงินที่ จํากัด ไม่ชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีตามสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน หรือชำระล่าช้ากว่ากำหนด และ บริษัทฯ โรงแรม เห็นทรัพย์สินที่เช่า (มหาชน) ไม่ชำระเงินดังกล่าวแทนตามที่ตกลงไว้ กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมรายปีที่ตกลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมยังคงมีสิทธิดำเนินการตามสัญญาว่าด้วยค่าตอบแทนเพิ่มเติมและเงินสนับสนุน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้มีการชำระเงินดังกล่าว



PROPERTY CONSULTANTS

รายงานการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการจัดสรรต้นทุนสิ่งอำนวยความสะดวก
สะดวกที่ใช้ร่วมกันและค่าตอบแทนรายปีที่เหมาะสมที่พึงจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็น
ทารา (กองทุน CTARAF)

จัดทำโดย :

บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรซัล จำกัด

ชื่อทางการค้า “คอลลิเออร์ส ประเทศไทย”

สำหรับ :

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

1. บทสรุปผู้บริหาร

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุน CTARAF”) ลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดยบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) เป็นผู้เช่าช่วงและผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการ บำรุงรักษา และดำเนินงานทรัพย์สินดังกล่าว ต่อมา (1) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CENTEL”) (2) บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด (“CSBR”) และ (3) บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) (CENTEL CSBR และ CSHM รวมเรียกว่า “กลุ่ม CENTEL”) มีแผนพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียง โดยโครงสร้างการพัฒนาโครงการสามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณีหลัก ได้แก่

1. กรณีที่โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสนับสนุนการดำเนินงานร่วมกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และ
2. กรณีที่กลุ่ม CENTEL พัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกขึ้นใหม่แยกต่างหากภายใต้แบรนด์อื่น

หัวข้อ	กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: ใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกัน	กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF ไม่อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: พัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกแยกต่างหาก
รูปแบบการดำเนินงาน	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงใช้ ห้องอาหาร สปา ฟิตเนส ห้องประชุม สระว่ายน้ำ พื้นที่จอดรถ กิจกรรมทางน้ำ และระบบสนับสนุนการดำเนินงานบางส่วนร่วมกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย	กลุ่ม CENTEL ลงทุนก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสนับสนุนการดำเนินงานสำหรับโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงขึ้นเอง
แบรนด์และสถานะทางการค้า	ดำเนินงานโดยเชื่อมโยงกับทรัพย์สินและระบบของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย	ดำเนินงานภายใต้แบรนด์อื่น โดยกำหนดเงื่อนไขให้โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงไม่เป็นคู่แข่งทางการค้าโดยตรงกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย



หัวข้อ	กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: ใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกัน	กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF ไม่อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: พัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกแยกต่างหาก
ค่าตอบแทนแก่กองทุน CTARAF	กองทุนรวม CTARAF จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลือของกองทุนรวม (ประมาณ 10 ปี) โดยมีกำหนดเริ่มชำระนับตั้งแต่วันที่โรงแรมบนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) ซึ่งตามแผนงานคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนกันยายน พ.ศ. 2571 ทั้งนี้ สัญญาจะกำหนดเงื่อนไข Long Stop Date ไว้ในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2572 ซึ่งหากโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงยังไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ภายในวันดังกล่าว ให้ถือว่าวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2572 เป็นวันเริ่มต้นดำเนินการ (COD) และเริ่มนับสิทธิในการได้รับค่าตอบแทน	กองทุน CTARAF ไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี เนื่องจากไม่มีการใช้ทรัพย์สินของกองทุนร่วมกัน
ค่าส่วนกลาง	CSHM ได้รับค่าส่วนกลางในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพื่อรองรับต้นทุนการบริหาร บำรุงรักษา และดำเนินงานพื้นที่ส่วนกลาง	CSHM ไม่ได้รับการชำระค่าส่วนกลางในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงลงทุนและบริหารพื้นที่ส่วนกลางของตนเอง
ค่าบริการ	ผู้เข้าพักโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงชำระค่าบริการอาหาร สปา และซักรีดตามอัตราค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ CSBR โดย CSBR จะดำเนินการ	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงรับผิดชอบการจัดหาและบริหารบริการภายในโครงการของตนเอง



หัวข้อ	กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: ใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกัน	กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF ไม่อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: พัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกแยกต่างหาก
	ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่ CSHM ในลำดับต่อไป	
การใช้ประโยชน์ที่ดิน	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงสามารถใช้พื้นที่เพื่อพัฒนาห้องพักและพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ได้ตามศักยภาพสูงสุดภายใต้เงื่อนไขการพัฒนาอาคารข้อกำหนดทางกฎหมาย และข้อจำกัดด้านผังเมือง	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงต้องแบ่งพื้นที่บางส่วนของโครงการไปก่อสร้างห้องอาหาร พื้นที่สนับสนุนหลังบ้าน พื้นที่จัดเก็บของสปา และศูนย์ออกกำลังกาย
พื้นที่ซึ่งจำเป็นต้องก่อสร้างเพิ่ม	ไม่มีพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมตามรายการที่ประเมิน เนื่องจากใช้ทรัพย์สินเดิมร่วมกัน	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงต้องก่อสร้างพื้นที่เพิ่มขึ้นจากแผนเดิมรวม 461 ตารางเมตร ประกอบด้วย (1) พื้นที่ส่วนกลาง 281 ตารางเมตร ได้แก่ ห้องอาหาร 166 ตารางเมตร และพื้นที่สนับสนุนการดำเนินงานหลังบ้าน พื้นที่จัดเก็บของสปา และศูนย์ออกกำลังกาย 115 ตารางเมตร และ (2) ห้องพักที่ก่อสร้างทดแทนในตำแหน่งอื่น 180 ตารางเมตร
ผลกระทบต่อจำนวนห้องพัก	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงสามารถรักษาจำนวนห้องพักของโครงการไว้ได้ทั้งหมด 50 ห้องตามแผนก่อสร้างที่คาดการณ์ไว้	เมื่อเปรียบเทียบกับแผนก่อสร้างในกรณีที่ 1 โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงต้องจำเป็นต้องลดจำนวนห้องพักสุทธิลง 1 ห้องเหลือ 49 ห้อง
ผลกระทบต่อรายได้	รักษาศักยภาพในการสร้างรายได้จากห้องพักไว้ได้เพิ่มเติมสุทธิ 1 ห้อง	สูญเสียศักยภาพในการสร้างรายได้จากห้องพักสุทธิ 1 ห้อง โดยคาดการณ์เป็นรายได้ค่าห้องพักที่ลดลง 3.97 ล้านบาทต่อปี หรือ



หัวข้อ	กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: ใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกัน	กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF ไม่อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: พัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกแยกต่างหาก
		กำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงประมาณ 0.79 – 0.99 ล้านบาทต่อปี
ภาระเงินลงทุน	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงไม่ต้องลงทุนก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางตามรายการที่สามารถใช้ร่วมกันได้	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงต้องลงทุนก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมประมาณ 29.60 ล้านบาท
ผลประโยชน์ด้านเงินลงทุนสุทธิ	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงได้รับประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนสุทธิประมาณ 29.60 ล้านบาท	โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงรับภาระเงินลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 29.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีใช้พื้นที่ร่วมกัน

ภายใต้กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยกองทุน CTARAF อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงสามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสนับสนุนการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย โดยกลุ่ม CENTEL เสนอให้บริษัทผู้พัฒนาโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงชำระค่าส่วนกลางแก่ CSHM ในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ชำระค่าบริการตามการใช้บริการจริงสำหรับการใช้บริการห้องอาหาร สปา และบริการซักรีด และชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมแก่กองทุน CTARAF จำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หักมี)) โดยค่าตอบแทนดังกล่าวจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่โรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ (COD) หรือวันครบกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด (Long Stop Date) ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน กล่าวคือ วัน COD หรือวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2572 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ การศึกษานี้อ้างอิงสมมติฐานว่าโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงจะก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือน กันยายน พ.ศ. 2571 ส่งผลให้มีระยะเวลารับค่าตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับระยะเวลาที่เหลือของกองทุนรวม คือประมาณ 10 ปี โครงสร้างดังกล่าวทำให้กลุ่ม CENTEL ไม่ต้องจัดสรรพื้นที่ภายในโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงเพื่อก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนขึ้นใหม่ และสามารถใช้พื้นที่โครงการสำหรับการพัฒนาห้องพักได้เต็มศักยภาพตามผลการทดลองวางผังโครงการ ภายใต้ข้อกำหนดด้านการพัฒนาอาคาร กฎหมายควบคุมอาคาร และข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ใช้บังคับกับที่ดินโครงการ



ภายใต้กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นกองทุน CTARAF ไม่อนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง: กลุ่ม CENTEL จะพัฒนาโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกขึ้นใหม่แยกต่างหากภายใต้แบรนด์อื่น โดยไม่มีการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกหรือระบบสนับสนุนการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย และอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงจะไม่เป็นคู่แข่งทางการค้าโดยตรงกับโรงแรมเซ็นทารา รีเซิร์ฟ สมุย ภายใต้กรณีดังกล่าว กองทุน CTARAF จะไม่ได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี และ CSHM จะไม่ได้รับค่าส่วนกลางหรือค่าบริการจากโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียง เนื่องจากไม่มีการใช้ทรัพย์สินหรือบริการร่วมกัน

ผลการทดลองวางผังโครงการระบุว่า หากโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงต้องก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางขึ้นเอง จะต้องก่อสร้างพื้นที่เพิ่มเติมรวม 281 ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องอาหาร 166 ตารางเมตร และพื้นที่สนับสนุนการดำเนินงานหลังบ้าน พื้นที่จัดเก็บของสเปา และศูนย์ออกกำลังกายรวม 115 ตารางเมตร

การก่อสร้างพื้นที่ดังกล่าวจะทำให้ต้องปรับผังโครงการโดยลดห้องพักในตำแหน่งเดิมจำนวน 2 ห้อง และสามารถก่อสร้างห้องพักทดแทนในตำแหน่งอื่นได้จำนวน 1 ห้อง ส่งผลให้จำนวนห้องพักลดลงสุทธิ 1 ห้อง จาก 50 ห้องเหลือ 49 ห้อง จากการประมาณการค่าก่อสร้างโดยอ้างอิงระดับราคาที่พักในอุตสาหกรรมสำหรับโรงแรมในระดับเดียวกัน พื้นที่ส่วนกลางมีค่าก่อสร้างประมาณ 70,000 บาทต่อตารางเมตร โดยพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มเติมจำนวน 281 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าก่อสร้างประมาณ 19.70 ล้านบาท ขณะที่ห้องพักทดแทนขนาดรวมประมาณ 180 ตารางเมตร ประมาณการค่าก่อสร้างที่ 55,000 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าก่อสร้างประมาณ 9.90 ล้านบาท ผลประโยชน์ด้านการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนสุทธิของกรณีที่ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่ 2 จึงเท่ากับประมาณ 29.60 ล้านบาท เมื่อแปลงผลประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนสุทธิจำนวน 29.60 ล้านบาทเป็นผลประโยชน์รายปี จะมีมูลค่าเทียบเท่าประมาณ 2.96 ล้านบาทต่อปีเป็นระยะเวลา 10 ปี ภายใต้สมมติฐานว่าโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2571 และพิจารณาตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ของกองทุน CTARAF จนถึงวันที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2581

ในขณะที่จำนวนห้องพักที่รักษาไว้ได้สุทธิ 1 ห้อง ภายใต้การประมาณการณ์อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) 15,000 บาทต่อคืนและอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ร้อยละ 72.50 จะมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าห้องพักประมาณ 3.97 ล้านบาทต่อปี และเมื่อพิจารณาบนฐานกำไรจากการดำเนินงานที่ร้อยละ 20 - 25 จะคิดเป็นผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจประมาณ 0.79 - 0.99 ล้านบาทต่อปี

ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณรวมของกรณีที่ 1 ประกอบด้วยผลประโยชน์จากการหลีกเลี่ยงเงินลงทุนประมาณ 2.96 ล้านบาทต่อปี และผลประโยชน์จากการรักษาศักยภาพในการสร้างรายได้ประมาณ 0.79-0.99 ล้านบาทต่อปี รวมเป็นประมาณ 3.75-3.95 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 37.50-39.50 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 10 ปี ภายใต้สมมติฐานว่าโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2571



เมื่อเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เสนอแก่กองทุน CTARAF จำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี พบว่าค่าตอบแทนดังกล่าวสูงกว่าผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณที่กลุ่ม CENTEL ได้รับประมาณ 2.5–2.7 เท่า โดยตลอดระยะเวลา 10 ปี กองทุน CTARAF จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมรวมประมาณ 100.00 ล้านบาท เทียบกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเชิงปริมาณของกลุ่ม CENTEL ที่ประมาณ 37.50–39.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นส่วนต่างของมูลค่าประมาณ 60.50–62.50 ล้านบาท

ในส่วนของการกำหนดอัตราค่าส่วนกลางสำหรับการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันภายในโรงแรมเซ็นทารา ริเชิร์ฟ สมุย ตามผลการศึกษาที่นำเสนอในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย ได้อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ Branded Residence ในจังหวัดภูเก็ตและเกาะสมุย ภายใต้แบรนด์โรงแรมระดับ Luxury และ Upper Upscale เทียบเคียงกับโรงแรมเซ็นทารา ริเชิร์ฟ สมุย โดยพบว่าโครงการส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ประมาณ 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในเดือนกรกฎาคม 2569 คอลลิเออร์ส ประเทศไทย ได้ทบทวนข้อมูลอีกครั้ง และพบว่าอัตราค่าส่วนกลางของโครงการเปรียบเทียบยังคงไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2568 โดยจากการสอบถามผู้พัฒนาโครงการพบว่า โดยทั่วไปไม่มีการปรับอัตราค่าส่วนกลางเป็นประจำทุกปี และมักพิจารณาปรับเมื่อรายรับจากค่าส่วนกลางไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ หรือเมื่อต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

คอลลิเออร์ส ประเทศไทย จึงเห็นว่า อัตราค่าส่วนกลาง 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนยังคงเหมาะสมและสอดคล้องกับข้อมูลตลาด ณ วันที่ทำการศึกษา

โดยสรุป ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุน CTARAF มีมติอนุมัติแผนการก่อสร้างและดำเนินกิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง กองทุน CTARAF จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมจำนวน 10.00 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและก่อนหักภาษี ณ ที่จ่าย (หากมี)) นับตั้งแต่วันที่ COD จนถึงวันสิ้นสุดอายุกองทุน ขณะที่ CSHM จะได้รับค่าส่วนกลางในอัตรา 100 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยคำนวณจากพื้นที่ห้องพักรวมของโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียง รวมถึงค่าบริการอาหาร สปา และซักรีด ตามอัตราค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุน CTARAF มีมติไม่อนุมัติ กลุ่ม CENTEL จะยังคงดำเนินการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่บนที่ดินข้างเคียงภายใต้แบรนด์อื่น อย่างไรก็ตาม กองทุน CTARAF และ CSHM จะไม่ได้รับค่าตอบแทนและผลประโยชน์เพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น





บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรซัล จำกัด
ชั้น 22 อาคาร 66 ทาวเวอร์
ถนนสุขุมวิท บางนาเหนือ บางนา
กรุงเทพมหานคร 10260, ประเทศไทย
โทร: +662 656 7000
www.colliers.com

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
(CTARAF) ครั้งที่ 1/2569
วันที่ 29 กันยายน 2569 เวลา 14.00 – 16.00 น.
โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส ชั้น M ห้องจามจุรี บอลรูม เอ
เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม (ตามแผนที่จัดส่งมาด้วยใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 10**) ก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 29 กันยายน 2569 ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียน โปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียนมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- โปรดแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีเอกสารข้างต้น หมดอายุ หรือสูญหาย หรือชำรุดจนมีผลให้เอกสารดังกล่าวขาดข้อมูลในสาระสำคัญ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงเอกสารหลักฐานการจัดทำเอกสารใหม่ประกอบ

กรณีนิติบุคคล

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งออกและรับรองความถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์ และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัว

คนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ โปรดแสดงเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้ง หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมาย เช่นเดียวกัน โดยให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ
- สำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบ**หนังสือมอบฉันทะแบบ ข** (สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั่วไป) โดยจะแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติไม่ได้ หรือ **หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค** (สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุน) ที่แนบมาพร้อมนี้
- ขอให้ท่านแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย พร้อมกับนำหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบมามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุม หรือ
- หากท่านประสงค์ที่จะมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โปรดกรอกรายละเอียด พร้อมกับทำเครื่องหมายเพื่อเลือกออกเสียงตามความประสงค์ของท่าน และลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย และส่งกลับพร้อมเอกสารประกอบมายังบริษัทจัดการ **ภายในวันที่ 24 กันยายน 2569 ผ่านช่องทางดังนี้**

ช่องทาง E-mail : ka.ctaraf@kasikornasset.com

โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนำส่งไปตอบรับ หลักฐานแสดงตัวตน และเอกสารประกอบต่าง ๆ ทาง E-mail จะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับรองว่าข้อมูลที่อยู่ในไปตอบรับรวมถึงเอกสารใด ๆ ที่นำส่งเป็นข้อมูลและเอกสารที่ถูกต้องและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตกลงให้ถือว่าเอกสารที่นำส่งทาง E-mail เป็นข้อมูลและเอกสารที่มีผลผูกพันผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งบริหารจัดการสามารถใช้อ้างอิงได้ ไม่ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้นำส่งต้นฉบับของไปตอบรับ และ/หรือ เอกสารให้กับบริหารจัดการหรือไม่ก็ตาม

กรณีนำส่งทาง E-mail วันที่ส่งถึงยังบริหารจัดการจะถือตามวันที่ E-mail เข้าสู่ระบบของบริษัทจัดการ

ช่องทางไปรษณีย์ : โดยใช้ช่องไปรษณีย์ตอบรับ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หรือนำส่งถึง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

กรณีจัดส่งทางไปรษณีย์ วันที่ส่งถึงยังบริหารจัดการจะถือตามวันที่บริษัทจัดการได้รับจดหมาย

- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง ทั้งนี้ หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะ และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้และยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- กรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริหารจัดการให้ความยินยอม) และยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริหารจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อประกอบการลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และลงนามโดยผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งออกและรับรองความถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้และยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบแสดงหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้ง อายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ในกรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือ

เดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

หมายเหตุ:

- ¹. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการเข้าประชุมและการลงมติ
- ² ในการจัดทำเอกสารประกอบการเข้าประชุมและการลงมติ กรุณางดใช้กระดาษที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว (used paper) เนื่องจากอาจก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนของข้อมูล

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(แบบที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะที่จะออกใช้เฉพาะตัว) (Form with fixed and specific details authorizing proxy)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please affix the duty stamp of Baht 20)

เขียนที่.....
Written at
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year
(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I / We Nationality
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambon/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวน..... หน่วย
being a unitholder of Centara Hotels and Resorts Leasehold Property Fund (CTARAF) holding the total amount of..... units.
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
and having the right to vote equal to..... votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)
Hereby appoint (please choose one of the followings)
☐ (1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, reside at
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambon/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

☐ (2) ผู้จัดการกองทุนรวม คือ
Fund Manager, i.e.,
นายปรวดี สมบัติ..... อายุ 44 ปี อยู่บ้านเลขที่ 16 ซอยนนทบุรี 35
Mr. Paravut Sombat age 44 years, reside at 16 Soi Nonthaburi 35
ถนน..... ตำบล/แขวง..... ทาทราย..... อำเภอ/เขต..... เมืองนนทบุรี
Road Sanumbinnum Tambon/Khwaeng Tha sai Amphur/Khet Muang Nonthaburi
จังหวัด..... นนทบุรี..... รหัสไปรษณีย์..... 11000
Province Nonthaburi Postal Code 11000

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 29 กันยายน 2569 เวลา 14.00 – 16.00 น. ณ โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส ชั้น M ห้องจามจุรี บอลรูม เอ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
only one of those to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 1/2026 on 29 September 2026, at 14.00 – 16.00 hours, at Jamjuree Ballroom A, M Floor, Pathumwan Princess Hotel, No. 444 Phaya Thai Road, Wang Mai Sub-district, Pathum Wan District, Bangkok, 10330 or at any adjournment thereof on any date, time and place.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting follows:

- (1) **วาระที่ 1** พิจารณออนุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการ
กิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

Agenda No.1 To consider and approve the consent for the operation in relation to the Construction and Operation Plan for Hotel
on Adjacent Land

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

Agenda No.2 To consider and approve the amendment of Fund Scheme

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No.3 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าลงคะแนนเสียงนั้นไม่
ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a
unitholder.

- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้
หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
หรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction
is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there in any
amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามข้อเท็จจริงในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signedผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signedผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix duty stamp of Baht 20

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวม คือ นายปรวดี สมบัติ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Mr. Paravut Sombat, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewith.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้กัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลให้เท่านั้น)
(For the unitholders who are specified in the register as foreign investor and have appointed a custodian in Thailand to be a depository and keeper only)

(เปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Please affix the duty stamp of Baht 20)

เขียนที่
Written at

วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Reside at Road Tambon/Khwaeng
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Amphur/Khet Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝาก (Custodian) ให้กับ
as a Custodian for

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)
โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย
Being a unitholder of Centara Hotels and Resorts Leasehold Property Fund (CTARAF) holding the total amount of units.
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
And having the right to vote equal to votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้ (กรุณาเลือกข้อใดข้อหนึ่ง)

Hereby appoint (please choose one of the followings)

☐ (1) อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
age years, reside at
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambon/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

☐ (2) ผู้จัดการกองทุนรวม

Fund Manager, i.e.,

..... นายปรวดี สมบัติ อายุ 44 ปี อยู่บ้านเลขที่ 16 ซอยนนทบุรี 35
Mr. Paravut Sombat age 44 years, reside at 16 ซอยนนทบุรี 35
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Sanumbinnum Tambon/Khwaeng Tha sai Amphur/Khet Muang Nonthaburi
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Nonthaburi Postal Code 11000 หรือ

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 29 กันยายน 2569 เวลา 14.00 - 16.00 น. ณ โรงแรมปทุมวันปริ้นเซส ชั้น M ห้องจามจุรีบอลรูม เอ เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

only one of those to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. 1/2026 on 29 September 2026, at 14.00 - 16.00 hours, at Jamjuree Ballroom A, M Floor, Pathumwan Princess Hotel, No. 444, Phaya Thai Road, Wang Mai Sub-district, Pathum Wan District, Bangkok, 10330 or at any adjournment thereof on any date, time and place.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/we hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- (1) **วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการดำเนินการและการให้ความยินยอมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามแผนการก่อสร้างและดำเนินการ
กิจการโรงแรมบนที่ดินข้างเคียง

Agenda No.1 To consider and approve the consent for the operation in relation to the Construction and Operation Plan for Hotel
on Adjacent Land

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

Agenda No.2 To consider and approve the amendment of Fund Scheme

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda No.3 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ถือว่ากรลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง
และไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายละ

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not the vote of a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือ
ระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือ
เพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใดให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is
not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any
amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบอำนาจ ให้ถือ
เสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any Business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in
the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. นี้ ให้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น
Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form C.
2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ
Evidence to be attached with this Proxy Form are:
 - (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
Power of Attorney from the unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.
 - (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)
Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.
3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The Unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.
4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix duty stamp of Baht 20.
5. ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้ผู้จัดการกองทุนรวม คือ นายปรวดี สมบัติ เป็นผู้รับมอบฉันทะได้ โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวม เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
The unitholder may appoint the Fund Manager, who is Mr. Paravut Sombat, to be the proxy. Information of the Fund Manager is as enclosed herewith.

ข้อมูลของผู้จัดการกองทุนรวมที่เป็นผู้รับมอบฉันทะ
Profile of the Fund Manager proposed as Proxy of the Unitholders

ชื่อ – สกุล นายปรวุดิ สมบัติ
Name Mr. Paravut Sombat
ตำแหน่งในบริษัท ผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3
Position Head of Unit, Property Business Management #3



ประวัติการศึกษา
Education

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัย วูลลองกอง (ซิดนีย์ ออสเตรเลีย)
Master of International Business, University of Wollongong (Sydney, Australia)
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย เซนทรัล ควีนแลนด์ (ซิดนีย์ ออสเตรเลีย)
Bachelor of Business Administration, Central Queensland University (Sydney, Australia)

ประสบการณ์
Experience

- ผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
Head of Unit, Property Business Management #3, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
Senior Manager, Property Business Management #3, Kasikorn Asset Management Company Limited
- ผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
Vice President, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
Assistance Vice President, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
Manager, Infrastructure and Property Fund Department, Land and House Fund Management Co., Ltd.
- ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

Manager, Property and Infrastructure Fund Department, Krung Thai Asset Management Public Company Limited

คุณสมบัติต้องห้าม

Qualifications and Disqualifications

- ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
No record on the criminal offences regarding the fraudulent act against property
- ไม่มีส่วนได้เสียพิเศษในทุกวาระที่เป็นวาระเพื่อพิจารณาที่เสนอในการประชุมครั้งนี้
No conflict of interest related to any agenda seek for unitholders' approval

ที่อยู่ 16 ซอยนนทบุรี 35 ถนนสนามบินน้ำ ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
Address 16 Soi Nonthaburi 35, Sanumbinnum Road, Tha sai Sub-district, Muang Nonthaburi District, Nonthaburi

หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

(สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) (“กองทุนรวม”) มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (“กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งรวมถึงการแจ้งการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผย (“การประมวลผล”) ข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นนิติบุคคล โดยหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลฉบับนี้ได้จัดทำขึ้น เพื่อแจ้งให้ท่านทราบถึงการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจากข้อมูลที่ท่าน หรือตัวแทนของท่านได้ส่งมอบให้กับบริษัทจัดการ ณ ขณะที่มีการลงทะเบียนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและข้อมูลของท่านที่บริษัทจัดการได้รับมาจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนข้อมูลที่ได้รับผ่านการบันทึกภาพและเสียงระหว่างการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของท่าน

2. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทจัดการจัดเก็บ

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านซึ่งรวมถึง ชื่อ-นามสกุล ที่อยู่ สัญชาติ วันเดือนปีเกิด หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หมายเลขหนังสือเดินทาง หรือหมายเลขบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ หมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล ข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (หากมี) ซึ่งรวมถึง ข้อมูลอุปกรณ์ และที่อยู่ไอพีที่ท่านใช้ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ข้อมูลการตั้งค่า การปรับแต่ง แอปพลิเคชัน และ/หรือแพลตฟอร์ม หรือ ตำแหน่งที่อยู่ (location) ของท่านในการเข้าร่วมประชุม เสียง ภาพนิ่ง ภาพเคลื่อนไหวระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ข้อมูลการถือหน่วยลงทุน ข้อมูลความคิดเห็น และการออกเสียงลงคะแนนของท่าน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะเก็บรวบรวมข้อมูลที่มีความอ่อนไหวของท่านแต่ประการใด เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต้องการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนั้น ขอให้ท่านปกปิดข้อมูลที่มีความอ่อนไหว เช่น เชื้อชาติ ศาสนา หรือ หมู่อิทธิ ในเอกสารประกอบการลงทะเบียนที่ปรากฏในสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่น ๆ ที่ออกโดยหน่วยงานราชการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านไม่ได้ปกปิดข้อมูลดังกล่าวทางบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการปกปิดข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับเอง

3. ระยะเวลาในการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไว้เป็นระยะเวลาตามเท่าที่วัตถุประสงค์ของการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านยังคงมีอยู่ หลังจากนั้น บริษัทจัดการจะลบ และทำลายข้อมูลดังกล่าว ด้วยวิธีการที่ปลอดภัย

หรือเก็บรักษาไว้ในรูปแบบที่ทำให้ไม่สามารถระบุตัวท่านได้เท่านั้น เว้นแต่กรณีจำเป็นต้องเก็บรักษาข้อมูลต่อไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของบริษัทจัดการ

4. วัตถุประสงค์ของการใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการจะประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อ (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา (2) ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือ (3) ประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งรวมถึง การกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุม การเรียกประชุม การลงคะแนนเข้าประชุม การนับองค์ประชุม การนับคะแนนเสียง การถาม-ตอบในที่ประชุม การจัดทำรายงานการประชุม การพัฒนาและปรับปรุงการบริหารจัดการประชุมในครั้งต่อไป และการรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น

5. ผู้ที่ได้รับการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการจะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยไม่มีฐานการประมวลผลข้อมูลโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและผลของการประชุม ซึ่งรวมถึง ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ให้บริการภายนอกซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการการประชุม ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ

6. มาตรการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจัดการได้จัดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการเข้าถึง การใช้ การเปลี่ยนแปลง การแก้ไข และ/หรือ การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลโดยปราศจากอำนาจหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กฎหมายที่ใช้บังคับกำหนด

7. สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ท่านสามารถใช้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านได้ ซึ่งสิทธิดังกล่าวรวมถึง สิทธิในการได้รับแจ้งข้อมูล สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอทำสำเนา สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการโอนถ่ายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล และสิทธิในการเพิกถอนความยินยอม (ถ้ามี) โดยการเพิกถอนยินยอมไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้ว

8. ช่องทางการใช้สิทธิของท่าน

ท่านสามารถดำเนินการขอใช้สิทธิต่าง ๆ ของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลได้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทจัดการ รายละเอียดตาม QR Code ในข้อ 9. การติดต่อ ของหนังสือแจ้งฉบับนี้

ในกรณีที่ บริษัทจัดการปฏิเสธไม่ดำเนินการตามคำร้องขอของท่าน ท่านสามารถร้องเรียนต่อคณะกรรมการ

คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ได้ที่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำนักงานปลัดกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม หมายเลขโทรศัพท์ 02-142-1033 อีเมล: pdpc@mdes.go.th

9. การติดต่อ

ในกรณีที่ท่านมีคำถามเกี่ยวกับการใช้สิทธิ ท่านสามารถติดต่อได้ที่

ฝ่ายช่องทางบริการผู้ลงทุนบุคคล

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888 กด 1

อีเมล: ka.customer@kasikornasset.com

หรือ

ผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคล: **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

สถานที่ติดต่อ: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสาม
เสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

หมายเลขโทรศัพท์: 02-673-3888

อีเมล: KA_DPO@kasikornasset.com

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลอื่นของบริษัทจัดการ รวมถึง
วิธีการและขั้นตอนการใช้สิทธิของท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลเพิ่มเติมได้ที่ นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วน
บุคคลของบริษัทจัดการ ตาม QR Code ด้านล่างนี้



แผนที่ของ

Map of

สถานที่จัดการประชุมผู้ถือหุ้นวงจครั้งที่ 1/2569

Venue for the Meeting of Unitholders No.1/2026

ณ ห้องประชุม จามจุรี บอลรูม ชั้น M โรงแรมปทุมวัน ปริ๊นเซส

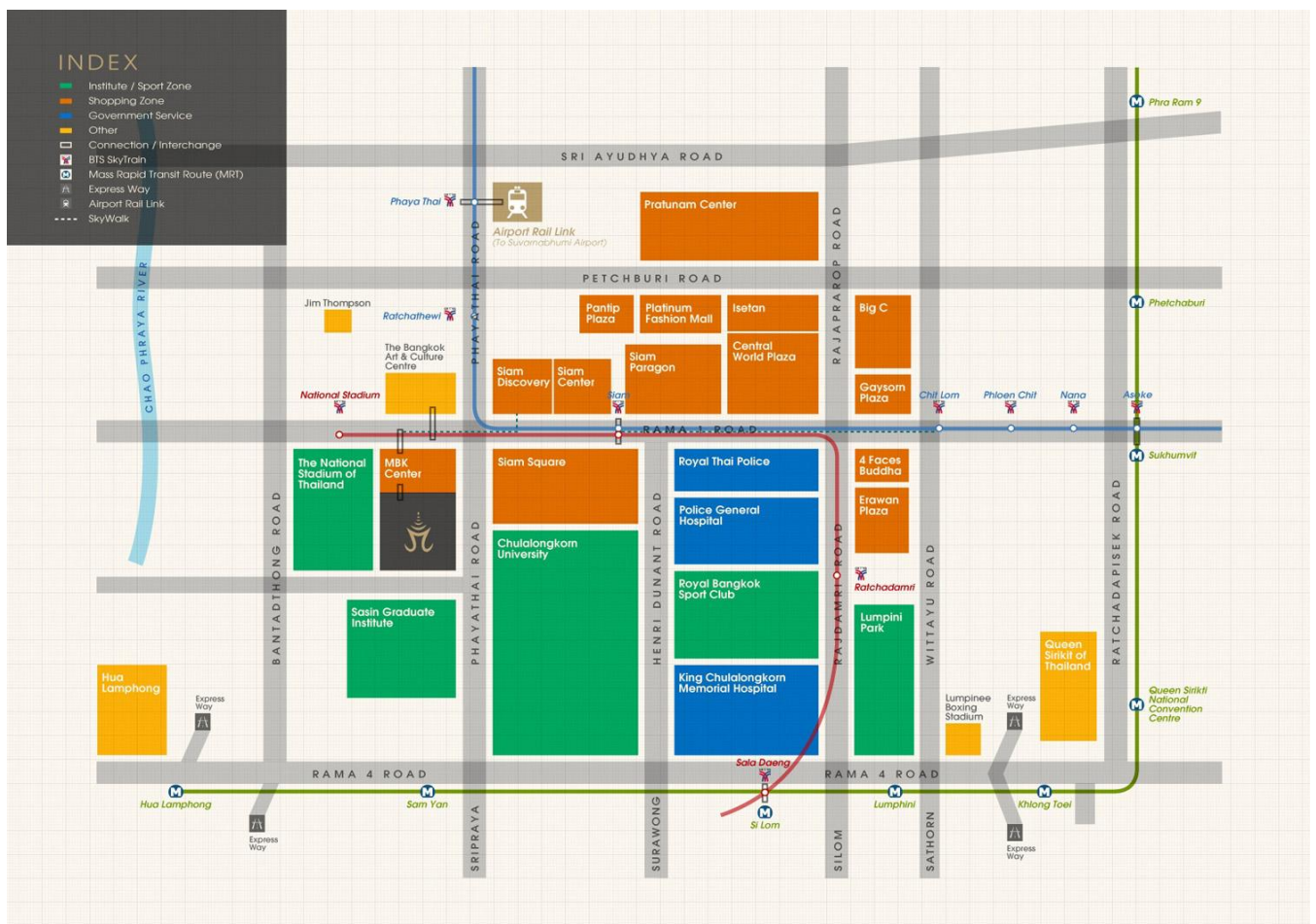
at Jamjuree Ballroom , M floor, Pathumwan Princess Hotel, Bangkok

444 ศูนย์การค้าเอ็มบีเค เซ็นเตอร์ ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์: (+66) 2 216 3700

444 MBK Center, Phayathai Road, Wang Mai, Pathum Wan District,

Bangkok 10330 Tel. (+66) 2216 3700



ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

1. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 1

ชื่อ	จำนวนหน่วยที่ถืออยู่	คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้น (ประมาณร้อยละ)
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	81,093,500	25.341719
นายธีระเกียรติ จิราธิวัฒน์	50,000	0.015625
นายธีระยุทธ จิราธิวัฒน์	50,000	0.015625
รวม	81,193,500	25.372969

หมายเหตุ

ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษตามเอกสารฉบับนี้ อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 1 กันยายน 2569

