

**ประกอบพิจารณาในวาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556**

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556**

**บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)**

\*\*\*\*\*

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 18 มกราคม 2556 เวลา 14.10 น. ณ เซ็น อีเวนต์ แกลลอรี่ ชั้น 8 ห้างสรรพสินค้าเซ็น ศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 4/5 ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทจัดให้มีการลงทะเบียนด้วยระบบ บาร์โค้ด (Barcode) และบันทึกภาพการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.cpn.co.th](http://www.cpn.co.th)

ก่อนเริ่มวาระประชุม พิธีกรได้กล่าวแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้สอบบัญชี และผู้สังเกตการณ์การประชุมและตรวจสอบการนับคะแนนดังนี้

**กรรมการที่เข้าประชุม**

- |                    |             |   |
|--------------------|-------------|---|
| 1. นายสุทธิชัย     | จิราธิวัฒน์ | (ประธานกรรมการ)   |
| 2. นายไพฑูรย์      | ทวีผล       | (กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ<br>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง)              |
| 3. นายจักษ์ชัย     | พานิชพัฒนา  | (กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ<br>กรรมการตรวจสอบ)              |
| 4. นางสาวนันทา     | ตุลย์ธัญ    | (กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ<br>กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน)                    |
| 5. นายการุณ        | กิตติสถาพร  | (กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ<br>กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน)                    |
| 6. นายครรชิต       | บุณะจินดา   | (กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และ<br>กรรมการบริหารความเสี่ยง)                |
| 7. นายสุทธิเกียรติ | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ)   |
| 8. นายสุทธิศักดิ์  | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ และที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน)                                |
| 9. นายสุทธิธรรม    | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ และที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน)                                |
| 10. นายปริญญาญ์    | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง และ<br>ที่ปรึกษาคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน)    |
| 11. นายกอบชัย      | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการผู้จัดการใหญ่ และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) |

**กรรมการที่ลาประชุม**

- |                 |             |           |
|-----------------|-------------|-----------|
| 1. นายสุทธิชาติ | จิราธิวัฒน์ | (กรรมการ) |
|-----------------|-------------|-----------|

**ผู้บริหารที่เข้าประชุม**

1. นายนิติเดช เขยกกลิ่น (รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง)
2. นางสาวนภรัตน์ ศรีวรรณวิทย์ (รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายบริหารและปฏิบัติการการเงิน และเลขานุการบริษัท)
3. นางสาวสุดี สิงห์งาม (ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชีและบริหารสำนักงาน)

**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** จากบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1. นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ (ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวาณิชธนกิจ)

**ผู้ประเมินราคาอิสระ** จากบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และจากบริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด ตามลำดับ

1. นายวัฒนา จำปาวัลย์ (ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน)
2. นายพิทยากร พรหมโยธี (กรรมการผู้จัดการ)

**ผู้สอบบัญชี** จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

1. นางสาวสมพร ลีปรีชานนท์

**ผู้สังเกตการณ์การประชุมและตรวจสอบการนับคะแนน** จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

1. นางสาวสาวิตรี จันทิวงศ์

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (ประธานฯ) แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะ รวมจำนวน 1,195 ราย ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมมากกว่า 25 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 1,804,858,091 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 82.84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,178,816,000 หุ้น ซึ่งมีจำนวนหุ้นนับรวมกันมากกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 36. จึงขอเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 โดยบริษัทยังคงเปิดรับลงทะเบียนและให้สิทธิผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระเบียบวาระที่ยังไม่ได้พิจารณาลงมติได้

จากนั้นประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวนภรัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เลขานุการบริษัท เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม โดยนางสาวนภรัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ มีวาระทั้งสิ้น 4 วาระ และบริษัทได้เผยแพร่เอกสารเชิญประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมมากกว่า 30 วัน ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2555 และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมและมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับวาระประชุม ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดส่งคำถามมายังบริษัท จากนั้นนางสาวนภรัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับฟังไฟล์เสียงประกอบ PowerPoint การชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิและวิธีการออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดดังนี้

## สิทธิและวิธีการออกเสียงลงคะแนน

### สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่มีอยู่ โดย 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 1 เสียง
2. ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ เพื่อออกความเห็นที่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง อย่างไม่

### อย่างหนึ่งเท่านั้น

ยกเว้น ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น จึงจะสามารถลงคะแนนเสียงแบบแยกความเห็นได้ โดยรวมคะแนนเสียงทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนสิทธิออกเสียงที่มีอยู่ ทั้งนี้ หากผู้รับมอบฉันทะที่เป็น Custodian ออกเสียงไม่ครบจำนวนคะแนนเสียงที่มี จะถือว่าส่วนที่ขาดเป็นการงดออกเสียง

### การใช้บัตรลงคะแนนแต่ละวาระ

1. เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการนับคะแนนเสียง บริษัทจะเก็บบัตรลงคะแนนที่ระบุความเห็น ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง กรณีผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน เนื่องจากระบบจะนับคะแนนเสียงเห็นด้วยไว้แล้ว
2. ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะโดยระบุความเห็นแต่ละวาระมาเรียบร้อยแล้วตั้งขั้นตอนการลงคะแนน ระบบจะนับคะแนนเสียงตามผู้ถือหุ้นมอบฉันทะมาทุกประการ
3. ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งลงคะแนนแล้วแต่ยังไม่ได้ออกเสียงลงคะแนน และไม่สามารถอยู่ร่วมประชุมจนแล้วเสร็จ บริษัทขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะใช้สิทธิโดยการส่งบัตรลงคะแนนที่ออกเสียงลงคะแนนล่วงหน้าวาระที่เหลืออยู่ ทั้งหมดแก่เจ้าหน้าที่ เพื่อบันทึกคะแนนเสียงแต่ละวาระการประชุม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมิได้คืนบัตรลงคะแนนที่ระบุความเห็น ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง แก่เจ้าหน้าที่ก่อนที่ประธานจะสรุปคะแนนเสียงแต่ละวาระการประชุม ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะออกเสียง เห็นด้วย ในการพิจารณาวันนั้นๆ

### กรณีที่ถือเป็นบัตรเสีย

1. การลงคะแนนเสียงเกินกว่าหนึ่งประเภทความเห็น ยกเว้น การลงคะแนนของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ลงทุนต่างประเทศที่แต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นที่สามารถลงคะแนนแบบแยกความเห็นได้
2. การแก้ไข หรือขีดฆ่าความเห็น โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมิได้ลงนามกำกับ
3. การขีดฆ่าบัตรทั้งบัตร
4. บัตรลงคะแนนที่ชำรุดอยู่ในสภาพที่ไม่สามารถอ่านผลได้

### การแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย

1. ผู้ถือหุ้นที่ต้องการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัยต่อที่ประชุม ขอให้ยกมือขึ้น เมื่อประธานฯ อนุญาตแล้ว ขอให้แจ้งชื่อ-นามสกุล เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม
2. ในการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อสงสัย ขอให้เสนอเนื้อหาอย่างกระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นประสงค์จะแสดงความคิดเห็นหรือคำถามเรื่องอื่น ขอให้เสนอในวาระสุดท้าย

โดยบริษัทจะเปิดเผยรายงานการประชุมพร้อมทั้งระบุนคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านเว็บไซต์ของบริษัท ([www.cpn.co.th](http://www.cpn.co.th)) ภายใน 14 วัน โดยจะครบกำหนดในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556 นอกจากนี้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาตอบแบบสอบถามการจัดการประชุม เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการดำเนินการของบริษัทต่อไป

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นสอบถามและให้ข้อเสนอแนะดังนี้

● นายวิชา โชคพงษ์พันธุ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย เสนอให้ที่ประชุมร่วมนั่งไว้อาลัยต่อการจากไปของนายวันชัย จิราธิวัฒน์ อดีตประธานกรรมการกิตติมศักดิ์ของบริษัท เมื่อปลายปี 2555 ที่ผ่านมา เป็นเวลา 1 นาที

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้น และขอให้ที่ประชุมร่วมนั่งไว้อาลัยเป็นเวลา 1 นาที

● นายทองอินทร์ แสงงาม ผู้รับมอบฉันทะ แนะนำว่า บริษัทควรแสดงผลการออกเสียงลงคะแนนทุกประเภท ได้แก่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ให้ที่ประชุมรับทราบ

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงว่า ปกติผลการออกเสียงลงคะแนนทุกประเภทจะแสดงให้เห็นให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบอยู่แล้ว แต่ในกรณีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บริษัทจะเก็บเฉพาะบัตรลงคะแนนที่ระบุความเห็นไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการนับคะแนนเสียง เนื่องจากระบบจะนับคะแนนเสียงเห็นด้วยไว้แล้ว

### วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 โดยบริษัทได้จัดทำและนำส่งรายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายใน 14 วัน ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2555 และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้ว รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 1/15 - 15/15

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นสอบถามดังนี้

● นายทองอินทร์ แสงงาม ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า ตามกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง วาระนี้ควรเป็นวาระการรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 แทนการรับทราบหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า เนื่องจากบริษัทได้นำส่งรายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท ภายใน 14 วัน ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2555 ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งแก้ไข จึงถือเป็นการรับรองความถูกต้องของรายงานการประชุมดังกล่าวแล้ว วาระนี้จึงเป็นการเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณารับทราบ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555

**มติ** ที่ประชุมมีมติรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ตามที่เสนอ

### วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นการพิจารณานุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้จะออกจากที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในฐานะผู้ถือหุ้น อันประกอบด้วย

- 1) นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
- 2) นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์
- 3) นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์ (ลาประชุม)
- 4) นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์
- 5) นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์
- 6) นายปริญญา จิราธิวัฒน์
- 7) นายกอบชัย จิราธิวัฒน์

ภายหลังการชี้แจงข้างต้น ประธานฯ ได้เรียนเชิญนายไพฑูรย์ ทวีผล กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบดำเนินการประชุมในวาระนี้แทน และกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียได้ออกจากที่ประชุม

ทั้งนี้ ก่อนเริ่มพิจารณารายละเอียดในวาระนี้ นายไพฑูรย์ ทวีผล ได้มอบหมายให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อซักถามของนายทองอินทร์ แสงงาม เกี่ยวกับประเด็นการรับรองหรือรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2555

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายกำหนดให้มีการรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้นำส่งและเผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสาธารณชนภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแจ้งแก้ไขหรือทักท้วงได้

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า จากประสบการณ์ที่ได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นในบริษัทชั้นนำหลายแห่ง พบว่ารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้รับการรับรองความถูกต้องตั้งแต่บริษัทจดทะเบียนเผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวและไม่ผู้ถือหุ้นรายใดแจ้งแก้ไข ดังนั้น การนำเสนอรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้จึงเป็นวาระรับทราบตามที่ประธานฯ ได้ชี้แจงไว้ในวาระที่ 1

หลังจากนั้นนายไพฑูรย์ ทวีผล รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ CPN เนื่องจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของ CPN และ Vantage คือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน ขนาดของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้จำนวน 1,480 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.11 ซึ่งมีขนาดของรายการเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของ CPN ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ซึ่งเท่ากับ 24,235.64 ล้านบาท ดังนั้น จึงต้องนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPN พิจารณาเพื่ออนุมัติการทำรายการ โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้ซึ่งเท่ากับ 1,480 ล้านบาท เปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของ CPN และบริษัทย่อย ซึ่งเท่ากับ 68,343.56 ล้านบาท ตามงบการเงินที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของ CPN ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 มีขนาดของรายการคิดเป็นร้อยละ 2.17 เมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นๆ ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนก่อนการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ คิดเป็นร้อยละ 11.96 ทำให้รายการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับ Vantage ในครั้งนี้ จัดเป็นรายการประเภทที่ 3 โดยไม่มีการออกหลักทรัพย์เพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง โดยมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 รวมรายการประเภทเดียวกันที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเข้าทำรายการในครั้งนี้ CPN ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และมีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และ บริษัท บรอด เรียวเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อให้คณะกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียและผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำรายการ

สำหรับรายละเอียดการเข้าทำรายการมีดังนี้

- 1) ที่ดินที่จะเข้าทำรายการมีพื้นที่รวมประมาณ 98 ไร่ 1 งาน 96.1 ตารางวา หรือ 39,396.1 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนกาญจนาภิเษกและถนนรัตนวิเบศร์ บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีแนวรถไฟฟ้าผ่านหน้าโครงการ โดยมีวัตถุประสงค์นำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้า ขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการรวมที่จอด

รถประมาณ 333,000 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าไม่รวมห้างสรรพสินค้าประมาณ 75,000 ตารางเมตร รายการดังกล่าว  
เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ

2) ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

- ค่าตอบแทนการเช่า (Upfront Fee) จำนวนประมาณ 655 ล้านบาท
- ค่าเช่ารายปี (Rental Fee) จ่ายล่วงหน้าปีละหนึ่งครั้ง ตั้งแต่ปี 2556-2585 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมจำนวนประมาณ 4,444 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่ 12% ประมาณ 747 ล้านบาท (อัตราคิดลดดังกล่าว เป็นอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ CPN ต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆ)
- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน จำนวนประมาณ 78 ล้านบาท

รวมมูลค่าการได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดของโครงการประมาณ 5,177 ล้านบาท หรือประมาณ 1,480 ล้านบาท ในกรณีคิดค่า  
เช่ารายปีเป็นมูลค่าปัจจุบันที่อัตราคิดลด 12%

สำหรับค่าเช่ารายปีใน 3 ปีแรก คิดเป็นเงินประมาณปีละ 5 ล้านบาท โดยค่าเช่ารายปีจะเพิ่มขึ้นในช่วงหลังปีที่ 3 ซึ่ง  
เป็นผลจากการเจรจาระหว่าง CPN และเจ้าของที่ดินว่าในช่วงแรกของการก่อสร้างและดำเนินโครงการ (โครงการใช้  
ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 26 เดือน) อัตราค่าเช่าจะไม่สูงนัก โดยจะมีอัตราสูงขึ้นในช่วงหลังโครงการเปิดให้บริการ

3) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2555 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2555 พิจารณานอนุมัติให้ CPN เข้าทำสัญญา  
เช่าที่ดินดังกล่าวและให้นำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้นี้ ทั้งนี้ หากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น CPN จะทำ  
สัญญาเช่าที่ดินและเริ่มดำเนินโครงการทันที

หลังจากนั้น นายไพฑูรย์ ทวีผล ได้มอบหมายให้นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพาณิชย์ธุรกิจ บริษัท  
หลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการ  
เข้าทำรายการในวาระนี้

นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาความสมเหตุสมผลและผลดีจากการเข้าทำรายการ บัญชีความ  
เสี่ยง และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สรุปได้ดังนี้

● ความสมเหตุสมผลและผลดีจากการเข้าทำรายการ

- 1) เป็นการดำเนินการตามแผนธุรกิจระยะยาวและช่วยเพิ่มรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPN เนื่องจากโครงการมี  
อัตราผลตอบแทนในระดับดีและสามารถสร้างส่วนต่อขยายได้อีกในอนาคต
- 2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์สูง เนื่องจากเป็นที่ดินประเภท  
พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงบางใหญ่-บางซื่อ ตัดผ่านโครงการ
- 3) เป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจาก CPN สามารถกระจายแหล่งที่มาของรายได้และความ  
เสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้ระดับหนึ่ง
- 4) เป็นการได้ประโยชน์จาก Economies of Scale ในการดำเนินธุรกิจของ CPN ในส่วนของกิจกรรมด้านการตลาด  
และประชาสัมพันธ์ ตลอดจนจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าของ CPN

● บัญชีความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ CPN อาจไม่สามารถขายพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าได้ตามเป้าหมาย

ข้อควรพิจารณา/แนวทางแก้ไข:

- โครงการดังกล่าวไม่มีคู่แข่งชั้นโดยตรงในบริเวณใกล้เคียงเนื่องจากเป็นโครงการศูนย์การค้าแบบครบวงจร
  - ประสิทธิภาพและความสำเร็จในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าทุกแห่งที่ผ่านมาของ CPN จะสามารถดึงดูดผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้า
  - พันธมิตรที่เป็นบริษัทชั้นนำด้านการค้าปลีกในกลุ่มเซ็นทรัลจะช่วยให้ CPN สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่ได้ตามเป้าหมาย
- 2) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่ของโครงการอาจได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในอนาคต
- ข้อควรพิจารณา/แนวทางแก้ไข:
- CPN จะดำเนินการมาตรการป้องกันน้ำท่วมที่จำเป็น ทั้งในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการและหลังจากที่โครงการเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์
  - CPN จะป้องกันความเสี่ยงโดยการรับประกันภัยระหว่างก่อสร้างและประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ดินซึ่ง CPN จะดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการพัฒนาของรัฐ ซึ่งได้แก่โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงและโครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 81
- ข้อควรพิจารณา/แนวทางแก้ไข:
- CPN ได้วางแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าโดยอ้างอิงตามโฉนดที่ดินที่ได้ปรับเปลี่ยนหลังจากการเวนคืนที่ดินแล้ว นอกจากนี้ CPN ได้รับหนังสืออนุญาตจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยให้ใช้ทางเข้าออกเพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าได้
  - ที่ดินดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบจากโครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 81 แต่อย่างใด

● **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของราคาเช่าที่ดิน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาของค่าเช่าที่ดินที่จัดทำขึ้นระหว่าง CPN และ Vantage มีความสมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ CPN โดยมีแนวทางการพิจารณาดังนี้

แนวทางที่ 1 พิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1,773 ล้านบาท โดยคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าและค่าเช่ารายปี ณ อัตราคิดลดเท่ากับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยนำมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวมาเปรียบเทียบกับราคาตลาดของสิทธิการเช่า 30 ปี ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย พบว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่จะต้องจ่ายรวมตลอดอายุโครงการตามสัญญาเช่าที่คำนวณได้นั้น อยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเช่าตามราคาตลาดซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ประมาณ 5-10%

แนวทางที่ 2 พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) โดยคำนวณจากสมมติฐานประมาณการกระแสเงินสดของโครงการอ้างอิงจาก CPN ซึ่งคำนวณได้เท่ากับ 14.8% เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 8.76% และอัตราผลตอบแทนเป้าหมายของ CPN ที่ 14-15% รวมทั้งอัตราผลตอบแทนการลงทุนในโครงการศูนย์การค้าทั่วไปซึ่งเท่ากับประมาณ 8-12% จึงถือว่า IRR ของโครงการนี้อยู่ในระดับที่ดีและสมเหตุสมผล

● **ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเป็นธรรมของเงื่อนไขในร่างสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว**

จากการตรวจสอบและพิจารณาเงื่อนไขที่สำคัญที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี ระหว่าง CPN และ Vantage ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขสำคัญที่ระบุไว้ในร่างสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมและไม่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม สิ่งทีส่งมาด้วย 3 หน้า 1/21 - 21/21 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หน้า 1/71 - 71/71

นายไพฑูรย์ ทวีผล รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวว่ามีความเหมาะสมผล มีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ของบริษัทให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง เงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีของที่ดินโครงการนี้มีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเงื่อนไขสำคัญในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของสัญญาเช่าระยะยาว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

นายไพฑูรย์ ทวีผล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นสอบถามดังนี้

● นายสุพจน์ เอื้อชัยเลิศกุล ผู้ถือหุ้นรายย่อย กล่าวชื่นชมในความสะดวกสบายของสถานที่จัดประชุม และให้ข้อเสนอแนะและสอบถามเพิ่มเติมดังนี้

- 1) บริษัทควรพิจารณาติดตั้งจอภาพสำหรับแสดงข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถมองเห็นข้อมูลได้ชัดเจนและทั่วถึงมากยิ่งขึ้น
- 2) เมื่อพิจารณาหลักการของโครงการแล้ว เห็นด้วยกับการขยายธุรกิจของบริษัทในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม จากประสบการณ์ที่เคยเข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการดำเนินโครงการขนาดใหญ่ โดยทั่วไปบริษัทไม่มีการจ่ายค่าเช่าที่ดินในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวยังไม่ถือว่าเป็นระยะเวลาการเช่าที่ดิน ดังนั้น หากบริษัทพิจารณาดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินในระหว่างดำเนินการก่อสร้างใน 3 ปีแรก อาจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity: ROE) ของโครงการดีขึ้น

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทจะรับไปพิจารณาดำเนินการตามข้อเสนอแนะ
- 2) นอกจากแนวทางการจ่ายค่าเช่าตามที่ผู้ถือหุ้นเสนอแนะข้างต้น จากประสบการณ์ของตบยังมีแนวปฏิบัติอื่นรวมเป็น 2 แนวทาง กล่าวคือ 1) ไม่มีการจ่ายค่าเช่าที่ดินในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง และ 2) มีการจ่ายค่าเช่าที่ดินในระหว่างดำเนินการก่อสร้างในอัตราที่ต่ำ ซึ่งฝ่ายจัดการได้มีการเจรจาและต่อรองกับผู้ให้เช่าที่ดินแล้วและได้ข้อสรุปให้มีการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในอัตราที่ต่ำในระหว่างดำเนินการก่อสร้างตามรายละเอียดที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าดังกล่าวกับอัตราค่าเช่าภายหลังโครงการเปิดให้บริการ ถือว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่ต่ำมาก

● นายทองอินทร์ แสงงาม ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามดังนี้

- 1) ที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ต่ำจะส่งผลให้โครงการประสบปัญหาน้ำท่วมในอนาคตหรือไม่
- 2) ความเป็นไปได้ในการลงทุน แหล่งที่มาของเงินทุน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับโครงการนี้เป็นอย่างไร
- 3) ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการนี้ จะส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหรือไม่

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงรายละเอียดสำหรับข้อซักถามที่ 1) และ 2) ดังนี้

- 1) คณะกรรมการบริษัทได้หารือในประเด็นดังกล่าวเช่นกัน จึงจัดให้มีระบบป้องกันความเสี่ยงจากน้ำท่วมโครงการอย่างรอบคอบ เช่น การถมที่ดินให้สูง เป็นต้น



2) โครงการนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่และสามารถให้ผลตอบแทนการลงทุนกับบริษัทในระยะยาว ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับความสำเร็จของโครงการอื่นๆ ที่ผ่านมามีการบริหารของบริษัท เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว คาดว่าโครงการนี้จะประสบความสำเร็จเช่นกัน เนื่องจากที่ตั้งของโครงการมีศักยภาพและมีแนวรถไฟฟ้าตัดผ่านโครงการ

นายนิรุต เชยกกลิ่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับข้อซักถามที่ 2) และ 3) ดังนี้

2) เนื่องจากโครงการนี้มีขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทได้เตรียมการกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในโครงการนี้อย่างรอบคอบ โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยเงินต่อเงินทุนประมาณร้อยละ 0.88 ถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมากและแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการกู้ยืมเงิน ทั้งนี้ หากเงินทุนดังกล่าวไม่เพียงพอ บริษัทยังมีแหล่งเงินทุนจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้วางแผนทางการเงินไว้ครบถ้วนแล้ว

3) ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการนี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น เนื่องจากค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าวถือว่าต่ำมากหากเทียบกับประมาณการกระแสเงินสดของบริษัท

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า รายได้จากการขายสิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ เอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เข้ากองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท ("CPNCG") ในปี 2555 ส่วนหนึ่งจะนำมาลงทุนในโครงการนี้

● นายนคร พระประเสริฐ ผู้ถือหุ้นรายย่อย สอบถามและให้ข้อเสนอแนะดังนี้

- 1) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) คิดเป็นร้อยละเท่าใด
- 2) การบอกกล่าวต่อ Vantage ผู้ให้เช่า เพื่อแสดงเจตนาต่อสัญญาเช่าที่ดินเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนที่จะถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา เป็นระยะเวลาที่เพียงพอหรือไม่ เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ จึงควรพิจารณาระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าต่อผู้ให้เช่าประมาณ 2-3 ปี

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงรายละเอียดดังนี้

- 1) จากการศึกษาความเป็นไปได้และความน่าเชื่อถือของโครงการ บริษัทเชื่อมั่นว่าโครงการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยมี IRR ประมาณ 14-15% ซึ่งเป็นอัตราที่สมเหตุสมผลและสอดคล้องกับ IRR ขั้นต่ำที่บริษัทต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆ
- 2) เงื่อนไขเกี่ยวกับการแสดงเจตนาต่อสัญญาเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีดังกล่าวเป็นเงื่อนไขเดียวกับที่มีในสัญญาที่บริษัททำกับบุคคลภายนอก เช่น สัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งในทางปฏิบัติบริษัทสามารถแสดงเจตนาต่อสัญญาเช่าได้ล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่ามากกว่า 1 ปี

● นายวิชา โชคพงษ์พันธุ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ให้ข้อเสนอแนะดังนี้

- 1) บริษัทควรพิจารณาติดตั้งป้ายโครงการ เพื่อให้สามารถมองเห็นที่ตั้งโครงการได้อย่างชัดเจน
- 2) บริษัทควรพิจารณาจ่ายเงินปันผลที่สูงกว่าอัตราหุ้นละ 0.25 บาท

นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทสามารถประชาสัมพันธ์โครงการนี้ได้เมื่อที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในวาระนี้และแจ้งมติที่ประชุมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว
- 2) บริษัทจะรับเรื่องดังกล่าวไปพิจารณาต่อไป

- นายพีรยุทธ์ เหลืองวารินกุล ผู้ถือหุ้นรายย่อย ให้ข้อเสนอแนะและสอบถามดังนี้
    - 1) นอกจากรายละเอียดด้านการลงทุน เอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นควรมีรายละเอียดด้านอื่นๆ ของโครงการ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ของโครงการ
    - 2) โครงการนี้มีศักยภาพอย่างไรในการเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับสองรองจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ มีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ใดบ้างที่สามารถดึงดูดผู้มาใช้บริการ รวมทั้งอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ ตามที่เสนอมีความเป็นไปได้เพียงใด
    - 3) ในช่วงแรกของการเปิดโครงการจะส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของโครงการอื่นๆ หรือไม่นายนิริศ เขยกลั่น ชี้แจงรายละเอียดสำหรับข้อซักถามที่ 1) และ 2) ดังนี้
    - 1) ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน บริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน ดังนั้น ข้อมูลโครงการ จะมีการเปิดเผยเมื่อได้รับการอนุมัติให้ดำเนินโครงการจากผู้ถือหุ้น
    - 2) จากการพิจารณายอดขายศูนย์การค้าปัจจุบันของบริษัทในบริเวณใกล้เคียงโครงการนี้ เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า รัตนาธิเบศร์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า รวมทั้งศูนย์การค้าของผู้ประกอบการรายอื่นในบริเวณใกล้เคียง พบว่ามีผลประกอบการที่ดีและมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโครงการนี้มีแนวรถไฟฟ้าตัดผ่าน ส่งผลให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นนอกจากนี้ หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทที่เปิดใหม่ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อาจกล่าวได้ว่าประสบความสำเร็จในทุกศูนย์การค้า เนื่องจากมีอัตราการเช่าพื้นที่กว่า 80% ขึ้นไปทุกศูนย์การค้า ทั้งนี้ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นหนึ่งในผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ของโครงการนี้ ด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งและศักยภาพในการบริหารโครงการของบริษัทข้างต้น บริษัทเชื่อมั่นว่าโครงการจะประสบความสำเร็จดังเช่นทุกโครงการที่ผ่านมา
- นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมสำหรับข้อซักถามที่ 2) และ 3) ดังนี้
- 2) ปัจจุบันโครงการนี้ใช้พื้นที่บางส่วนของโครงการประมาณ 60 ไร่ จึงคงเหลือพื้นที่อีกประมาณ 40 ไร่ ที่บริษัทสามารถพัฒนาต่อไปได้ในอนาคต นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่ด้านหน้าโครงการประมาณ 9 ไร่ ซึ่งมีแนวรถไฟฟ้าตัดผ่าน และอาจนำมาพิจารณาสร้างประโยชน์เพิ่มเติมได้เช่นกัน
  - 3) สำหรับระยะเวลาคืนทุนของโครงการนี้ไม่แตกต่างจากโครงการขนาดใหญ่อื่นๆ ของบริษัท

- ผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่แจ้งชื่อ-นามสกุล สอบถามว่า เหตุใดจึงไม่ลงทุนโดยการซื้อที่ดินดังกล่าวแทนการเช่าที่ดิน นายไพฑูรย์ ทวีผล ชี้แจงว่า เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการขนาดใหญ่ ขั้นตอนการรวบรวมที่ดินให้ครบสมบูรณ์จึงมีความยุ่งยาก โดยบริษัทเคยเจรจาเพื่อขอซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะขาย ซึ่งหากพิจารณาในอีกมุมมองหนึ่ง การเช่าที่ดินสามารถช่วยลดภาระทางการเงินของบริษัท เนื่องจากการซื้อที่ดินต้องใช้เงินทุนค่อนข้างสูง และบริษัทยังมีแผนในการขยายโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องปีละ 3 แห่งในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งต้องใช้เงินทุนเพื่อแผนงานดังกล่าวประมาณปีละ 10,000 ล้านบาท การเช่าที่ดินในโครงการนี้แทนการซื้อที่ดินจึงเป็นส่วนช่วยให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและมั่นคง

- นางแก้วขวัญ เลิศรัชตากร ผู้ถือหุ้นรายย่อย สอบถามเพิ่มเติมโดยส่งกระดาษคำถามให้คณะกรรมการดังนี้

- 1) ค่าเวนคืนที่ดินที่ได้รับจากโครงการรถไฟฟ้าเป็นรายได้ของใคร
- 2) โครงการดังกล่าวมีระยะเวลาคืนทุนกี่ปี

- 3) ระยะเวลาใดที่บริษัทสามารถสร้างกำไรจากการดำเนินโครงการ
  - 4) อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Internal Rate of Return: IRR) ประมาณ 14.8% เป็นอัตราผลตอบแทนของการดำเนินโครงการปีที่ 30 ใช่หรือไม่
- นายนิศ เที่ยกลีน ชี้แจงรายละเอียดดังนี้
- 1) ค่าเวนคืนที่ดินที่ได้รับจากโครงการรถไฟฟ้าวัดแล้วเป็นรายได้ของเจ้าของที่ดิน
  - 2) โครงการดังกล่าวมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 9-10 ปี
  - 3) หากการขายพื้นที่โครงการเป็นไปตามคาดการณ์ บริษัทคาดว่าจะสามารถสร้างกำไรได้ตั้งแต่ช่วงปีแรกของการเปิดให้บริการโครงการ
  - 4) IRR ประมาณ 14.8% เป็นอัตราผลตอบแทนที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณไว้โดยพิจารณาการดำเนินโครงการตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดิน

หลังจากนั้น นายไพฑูรย์ ทวีผล มอบหมายให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานให้ที่ประชุมรับทราบเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ ประกอบด้วย 1) บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่) จำนวน 588,171,980 หุ้น และ 2) บุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ จำนวน 707,336,278 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 27.00% และ 32.46% ตามลำดับ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม นายไพฑูรย์ ทวีผล จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมี สิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	642,351,647	98.813%
ไม่เห็นด้วย	5,776,800	0.889%
งดออกเสียง	1,939,500	0.298%

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 650,067,947 หุ้น ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,178,816,000 หุ้น

**มติ** ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่เสนอขออนุมัติข้างต้น

### วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ภายหลังจากกรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระที่ 2 ได้กลับเข้าห้องประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การติดต่อ การยื่นแบบ แสดงรายการภาษีต่างๆ หรือ การยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานใดๆ รวมทั้งการรับรองเอกสารโดยกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทมีปริมาณเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 77 ประกอบกับข้อบังคับบริษัท ข้อ 28. และข้อ

38. (2) (ง) กำหนดให้การแก้ไขอำนาจกรรมการดังกล่าวต้องอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคะแนนเสียงเห็นด้วย 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เพื่อให้เพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานของบริษัทดังกล่าวข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2555 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2555 ได้พิจารณานุมัติเรื่องดังกล่าวและให้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาในครั้งนี้อยู่ โดยมีรายละเอียดการแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทดังนี้

ปัจจุบัน	แก้ไขเป็น
1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์
2. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	2. นายปริญญา จิราธิวัฒน์
3. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	3. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท	(1) กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท <u>หรือ</u> (2) <u>กรณีที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่างๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใด ให้กรรมการผู้มีอำนาจตาม (1) คนใดคนหนึ่ง ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท</u>

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมอนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท โดยปรากฏผลของคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	1,804,575,737	99.924%
ไม่เห็นด้วย	300	0.000%
งดออกเสียง	1,365,800	0.076%

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 2 จำนวน 1,155,873,890 หุ้น รวมเป็นจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 1,805,941,837 หุ้น ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,178,816,000 หุ้น

**มติ** ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน **อนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามที่เสนอขออนุมัติข้างต้น**

#### **วาระที่ 4 พิจารณานุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัท**

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานในที่ประชุมพิจารณานุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื่องจากการแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามวาระที่ 3 มีผลเป็นการแก้ไขข้อบังคับบริษัท ข้อ 28. ซึ่งตามข้อบังคับบริษัท ข้อ 38. (2) (ง) กำหนดให้การแก้ไขข้อบังคับบริษัทดังกล่าวต้องอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคะแนนเสียงเห็นด้วย 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไข

จำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัทของบริษัทใหม่ โดยแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในข้อ 28. ดังนี้

ข้อบังคับบริษัทปัจจุบัน	แก้ไขข้อบังคับบริษัทเป็น
ข้อ 28. ให้กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทจึงจะผูกพันบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทอาจกำหนดรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้	ข้อ 28. ให้กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทจึงจะผูกพันบริษัท <u>หรือกรณีที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่างๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นใด ให้กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท</u> อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทอาจกำหนดรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท พร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นต่างๆ แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัท โดยปรากฏผลของคะแนนเสียงดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (1 หุ้น ลงคะแนนได้ 1 เสียง)	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
เห็นด้วย	1,804,576,237	99.924%
ไม่เห็นด้วย	300	0.000%
งดออกเสียง	1,365,800	0.076%

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพิ่มขึ้นจากวาระที่ 3 จำนวน 500 หุ้น รวมเป็นจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 1,805,942,337 หุ้น ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,178,816,000 หุ้น

**มติ** ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงมากกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัทตามที่เสนอขออนุมัติข้างต้น

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามรายละเอียดและเสนอข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมและขอบคุณผู้ถือหุ้น  
ที่มาเข้าร่วมประชุม

ปิดประชุมเมื่อเวลา 16.00 น.



(นายสุทธิชัย จิราวิวัฒน์)

ประธานที่ประชุม



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)  
CENTRAL PATTANA PUBLIC COMPANY LIMITED

  
(นายอุทัย ก้องกิตติวงศ์)  
ผู้จัดบันทึกการประชุม

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

เลขานุการบริษัท