



**PROPERTY  
DEVELOPMENT  
& INVESTMENT**

A Member of Central Group

เอกสารเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

วันที่ 18 มกราคม 2556 เวลา 14.00 น.

ณ เซ็น อีเวนต์ แกลลอรี่ ชั้น 8 ห้างสรรพสินค้าเซ็น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์  
ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เลขที่ 51/2555/036

วันที่ 11 ธันวาคม 2555

เรื่อง เอกสารเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- 1) แบบฟอร์มลงคะแนน
  - 2) รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555
  - 3) สารสนเทศประกอบการพิจารณารายการในวาระที่ 2
  - 4) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณารายการในวาระที่ 2
  - 5) หนังสือมอบฉันทะ
  - 6) หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
  - 7) รายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ
  - 8) ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
  - 9) แผนที่สถานที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีมติให้กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 18 มกราคม 2556 เวลา 14.00 น. ณ เซ็น อีเวนต์ แกลลอรี่ ชั้น 8 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ถนนราชดำริ แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** บริษัทจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2555 ซึ่งได้นำส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 14 วัน ตั้งแต่วันที่ 11 พฤษภาคม 2554 (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

**ความเห็นคณะกรรมการ:** เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555  
**การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ:** ไม่ต้องลงคะแนนเสียงเนื่องจากเป็นมติรับทราบ

#### วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) มีความประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวอายุ 30 ปี กับบริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด (“Vantage”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับ CPN โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 98 ไร่ 1 งาน 96.1 ตารางวา หรือ 39,396.1 ตารางวา บนถนนกาญจนาภิเษกและถนนรัตนภิเษก บริเวณแยกบางใหญ่ ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการรวมที่จอดรถ

ประมาณ 333,000 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าไม่รวมห้างสรรพสินค้าประมาณ 75,000 ตารางเมตร สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ในการสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

เนื่องจากการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ดินทั้งหมดประมาณ 1,480 ล้านบาท ประกอบด้วย:

- 1) ค่าตอบแทนการเช่าช่วง (Upfront Fee) จำนวน 655 ล้านบาท
- 2) ค่าเช่ารายปี (Rental Fee) จ่ายล่วงหน้าปีละหนึ่งครั้ง ตั้งแต่ปี 2556-2585 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมจำนวน 4,444 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้ Discount Rate ที่ 12% เท่ากับ 747 ล้านบาท
- 3) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน จำนวนประมาณ 78 ล้านบาท

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ ขนาดของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันครั้งนี้มีขนาดเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ CPN และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของ CPN ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 ซึ่งเท่ากับ 24,235.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.11 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทล. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ดังนั้น จึงต้องนำรายการดังกล่าวเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการทำรายการ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการ และมีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท บรูค เรียดเอสเตท จำกัด

ทั้งนี้ สารสนเทศประกอบการพิจารณารายการและรายงานการประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย แสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ แสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

**ความเห็นคณะกรรมการ:** จากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและรายงานการประเมินที่ดินจากผู้ประเมินราคาอิสระ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความเหมาะสมผล มีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ซึ่งจะช่วยให้สร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ของบริษัทให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง เงื่อนไขในการเช่าทำสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีของที่ดินโครงการนี้มีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเงื่อนไขสำคัญในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของสัญญาเช่าระยะยาว นอกจากนี้ การทยอยแบ่งจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี จะช่วยลดภาระทางการเงินของ CPN จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในการพิจารณาเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

**การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ:** คะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียแสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ข้อ 11)

### **วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การติดต่อ การยื่นแบบแสดงรายการภาษีต่างๆ หรือการยื่นงบการเงินต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด รวมทั้งการรับรองเอกสารโดยกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท มีปริมาณเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 77 ประกอบกับข้อบังคับบริษัท ข้อ 28. และข้อ 38. (2) (ง) กำหนดให้การแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทต้องอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**ความเห็นคณะกรรมการ:** เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

**การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ:** คะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัท**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** เนื่องจากการแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามวาระที่ 3 มีผลเป็นการแก้ไขข้อบังคับบริษัท ข้อ 28. ซึ่งตามข้อบังคับบริษัท ข้อ 38. (2) (ง) กำหนดให้การแก้ไขข้อบังคับบริษัทดังกล่าวต้องอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

**ความเห็นคณะกรรมการ:** เพื่อให้ข้อบังคับบริษัท ข้อ 28. สอดคล้องกับการแก้ไขจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแก้ไขข้อบังคับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

**การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ:** คะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

## วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นโปรดเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 ตามวัน เวลา และสถานที่ ที่ระบุไว้ข้างต้น โดยบริษัทจัดให้มีการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลา 12.00 น. และเพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมสะดวก รวดเร็ว โปรดนำแบบฟอร์มการลงทะเบียนที่มีบาร์โค้ด (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) มาด้วย และหากผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ท่านสามารถมอบฉันทะโดยกรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. หรือแบบ ข. (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5) หรือสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะแบบ ก., ข. หรือ แบบ ค.<sup>1</sup> ได้ที่ [www.cpn.co.th](http://www.cpn.co.th) โดยเลือกใช้แบบใดแบบหนึ่งตามที่ระบุไว้เท่านั้น พร้อมกับแนบหลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7) เข้าร่วมประชุมแทนได้ และกรุณาส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้เลขานุการบริษัทก่อนเริ่มการประชุม สำหรับข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น โปรดดูรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นมีคำถามที่ต้องการให้ชี้แจงในประเด็นของระเบียบวาระที่นำเสนอครั้งนี้ สามารถส่งคำถามล่วงหน้ามาที่เลขานุการบริษัททางอีเมลล์: [co.secretary@cpn.co.th](mailto:co.secretary@cpn.co.th) หรือ โทรสาร: 0-2264-5593 โดยขอให้ผู้ถือหุ้นระบุชื่อที่อยู่ติดต่อได้เพื่อบริษัทรวบรวมชี้แจงในที่ประชุมต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

โดยมติคณะกรรมการ



(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

เลขานุการบริษัท

สำนักเลขานุการบริษัท

โทร. 0-2667-5555 ต่อ 1678 หรือ 1687

หมายเหตุ: <sup>1</sup> หนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ใช้ในกรณีผู้ถือหุ้นต่างประเทศซึ่งแต่งตั้งผู้ดูแลและเก็บรักษาหลักทรัพย์ หรือผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) ในประเทศไทย