



**PROPERTY  
DEVELOPMENT  
& INVESTMENT**

A Member of Central Group

เอกสารเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

วันที่ 25 มีนาคม 2552 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องชิดลม ชั้น 30 อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์  
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



**PROPERTY  
DEVELOPMENT  
& INVESTMENT**  
A Member of Central Group

เลขที่ 50/2552/016

วันที่ 4 มีนาคม 2552

เรื่อง เอกสารเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- 1) รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551
  - 2) สารสนเทศประกอบการพิจารณารายการในวาระที่ 2
  - 3) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณารายการในวาระที่ 2
  - 4) หนังสือมอบฉันทะ
  - 5) หลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น
  - 6) รายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ และนियามกรรมการอิสระของบริษัท
  - 7) แบบฟอร์มลงทะเบียน
  - 8) ข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
  - 9) แผนที่สถานที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีมติให้กำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 ในวันที่ 25 มีนาคม 2552 เวลา 14.00 น. ณ ห้องชิดลม ชั้น 30 อาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** ผู้ถือหุ้นของบริษัทจำเป็นต้องรับรองความถูกต้องของรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 ร่วมกัน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

**ความเห็นคณะกรรมการ:** รายงานการประชุมมีความถูกต้องครบถ้วน เห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว การพิจารณาจะแนบเสียงเพื่อผ่านมติ: เสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการลาดพร้าวกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล:** บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") ได้ทำสัญญาเช่าตอบแทนเช่าช่วงที่ดินและ/หรืออาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ("สัญญาเช่าช่วงเดิม") กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ("CID") ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2527 ซึ่งสัญญาสิ้นสุดในวันที่

18 ธันวาคม 2551 โดย CPN มีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงหลักทรัพย์สินบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชาลาดพร้าว (“สัญญาเช่าช่วงใหม่”) กับ CID เพื่อเป็นการต่อสัญญาเช่าช่วงเดิม และเพื่อดำเนินกิจการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชาลาดพร้าว ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการหลักของ CPN ในปัจจุบันต่อไป โดยมูลค่ารวมของผลประโยชน์ตอบแทนและค่าเช่าช่วงทรัพย์สินตลอดอายุสัญญา (รวมเรียกว่าค่าตอบแทนการเช่า) สำหรับระยะเวลาการเช่า 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 ธันวาคม 2571 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทรายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 และตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 ซึ่งมีขนาดรายการเข้าเกณฑ์ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

โดยรายละเอียดสารสนเทศประกอบการพิจารณารายการแสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการพิจารณารายการแสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการบูรณะพัฒนาทรัพย์สินที่เช่าและระบบต่างๆ ด้วยงบประมาณไม่น้อยกว่า 1,382.60 ล้านบาท

สำหรับเงินประกันสิทธิการเช่าช่วงจำนวน 300 ล้านบาท ที่ CPN จ่ายให้กับ CID เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2551 (รายละเอียดตามสารสนเทศที่แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2551) CPN จะได้รับเงินคืนทั้งหมด ไม่ว่าผู้ถือหุ้นจะอนุมัติหรือไม่ก็ตาม

**ความเห็นคณะกรรมการ:** จากการพิจารณาข้อมูลต่างๆ รวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการว่ามีความสมเหตุสมผล โดยมีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการหลักโครงการหนึ่งของบริษัทซึ่งการต่อสัญญาจะช่วยสร้างความต่อเนื่องของรายได้ของบริษัท จึงเห็นชอบให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ในการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม

**การพิจารณาคะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ:** คะแนนเสียง 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย (รายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียแสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ข้อ ๑)

### วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

บริษัทจะปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นในวันที่ 9 มีนาคม 2552 เวลา 12.00 น.เพื่อสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552 จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

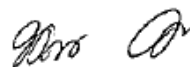
จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นโปรดเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ตามวัน เวลา และสถานที่ ที่ระบุไว้ข้างต้น และเพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมสะดวกรวดเร็ว บริษัทจัดให้มีการลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่วันที่ 12.00 น. ถึง 14.00 น. หากผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ท่านสามารถมอบฉันทะโดยกรอกข้อความและ

ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) พร้อมกับแนบหลักฐานแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุม  
ผู้ถือหุ้น (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้  
เป็นผู้รับมอบฉันทะ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) เข้าร่วมประชุมแทนได้ และกรุณาส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด  
พร้อมทั้งแบบฟอร์มการลงทะเบียน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7) ที่มีบาร์โค้ด ให้เลขานุการบริษัทก่อนเริ่มการประชุม  
สำหรับข้อบังคับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นโปรดดูรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นมีคำถาม  
ที่ต้องการให้ชี้แจงในประเด็นของระเบียบวาระที่นำเสนอครั้งนี้ สามารถส่งคำถามล่วงหน้ามาที่เลขานุการบริษัททาง  
อีเมลล์ : co.secretary@cpn.co.th หรือ โทรสาร : 0-2264-5593

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศที่ได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นในเอกสารฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด  
หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

โดยมติคณะกรรมการ



(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

เลขานุการบริษัท

สำนักเลขานุการบริษัท

โทรศัพท์ : 0-2667-5555 ต่อ 1665 หรือ 1678

อีเมลล์ : co.secretary@cpn.co.th