

ประกอบกรพิจารณาในวาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2552

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ประชุมเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2552 เวลา 14.08 น. โดยในช่วงเริ่มประชุมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะ รวมจำนวน 348 ราย ซึ่งมีจำนวนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นมาประชุมมากกว่า 25 ราย นับจำนวนหุ้นได้ 1,839,843,170 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 84.44 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 2,178,816,000 หุ้น ซึ่งมีจำนวนหุ้นนับรวมกันมากกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 36. โดยมี นายวันชัย จิราธิวัฒน์ ประธานกรรมการทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

นายวันชัย จิราธิวัฒน์ กล่าวเปิดประชุมและมอบหมายให้ นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม โดยเริ่มจากการแนะนำกรรมการและผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม รายละเอียดดังนี้

<u>กรรมการบริษัทที่เข้าประชุม</u>	จำนวน 11 คน
1. นายวันชัย จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2. นายไพฑูรย์ ทวีผล	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
3. นายจักษ์ชัย พานิชพัฒน์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นางสุนันทา ตุลยธัญ	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายครรชิต บุญะจินดา	กรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
6. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ
7. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
8. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์	กรรมการ
9. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์	กรรมการ
10. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่
11. นายปริญญา จิราธิวัฒน์	กรรมการ

<u>กรรมการบริษัทที่ลาประชุม</u>	จำนวน 2 คน
1. นายเอนก สิทธิประศาสน์	รองประธานกรรมการ
2. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์	กรรมการ

<u>ผู้บริหารที่เข้าประชุม</u>	จำนวน 2 คน
1. นายนริศ เขยกลิ่น	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินบัญชีและบริหารทรัพย์สิน
2. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์	เลขานุการบริษัท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จาก บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 คน

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| 1. นายมนตรี ศรีไพศาล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายวาณิชธนกิจ |

ตัวแทนผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด จำนวน 1 คน

1. นางสาวพร ลิปรีชานนท์

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ได้ขอให้ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เลขานุการบริษัท เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประชุม โดย นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานให้ที่ประชุมทราบว่าการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้มีวาระทั้งสิ้น 2 วาระ โดยบริษัทได้ส่งจดหมายเชิญประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาต่างๆ ให้แก่ผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่เอกสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมแล้ว ซึ่งในการประชุมครั้งนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดส่งคำถามล่วงหน้าเกี่ยวกับวาระประชุมเพิ่มเติมมายังบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้การประชุมมีความชัดเจน โปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ จึงได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิและวิธีการออกเสียงลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบ ดังนี้

สิทธิและวิธีการในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่มีอยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียง
2. ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่เพื่อออกความเห็นที่ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น เว้นแต่ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้นเท่านั้น จึงจะสามารถลงคะแนนเสียงแบบแยกความเห็นได้ แต่รวมคะแนนเสียงทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนสิทธิออกเสียงที่มีอยู่
3. เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการนับคะแนนเสียง บริษัทจะเก็บบัตรลงคะแนนที่ระบุความเห็น ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพื่อนำมาหักออกจากคะแนนเสียงทั้งหมด ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นท่านใดที่เห็นด้วย ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน เนื่องจากระบบจะนับคะแนนเสียงเห็นด้วยไว้แล้ว
4. กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะ โดยระบุความเห็นแต่ละวาระมาเรียบร้อยแล้ว ระบบจะนับคะแนนเสียงตามที่ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะมาทุกประการ โดยผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน
5. กรณีผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับมอบฉันทะ และมีการระบุคะแนนเสียงลงคะแนนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง และแม้ว่าผู้รับมอบฉันทะไม่ได้ยกมือคัดค้าน หรือไม่ได้ลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนน แต่ในการนับคะแนนเสียง บริษัทจะยึดความเห็นของผู้ถือหุ้นที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ

ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายงานการประชุม พร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงในแต่ละวาระผ่านเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 14 วัน

นอกจากนี้ ในการประชุมครั้งนี้ นายทิวา ค้วนเครือ ตัวแทนจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ได้เข้าเป็นผู้สังเกตการณ์การประชุมตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่างๆ เมื่อผู้ถือหุ้นเข้าใจและรับทราบสิทธิและวิธีการออกเสียงลงคะแนนตรงกันแล้ว นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 ดังที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นแล้ว โดยพิจารณารับรองความถูกต้องที่ละหน้ารายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่างๆ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถาม ทักท้วง หรือขอแก้ไขรายงานการประชุมเป็นอย่างอื่น นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว โดยปรากฏผลของคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	1,837,066,371	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 99.52 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน
งดออกเสียง	8,812,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.48 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติ นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ จึงสรุปว่า ที่ประชุมมีมติเสียงข้างมากรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2551 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 ตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องด้วยกรรมการบางท่านมีส่วนได้เสียในการพิจารณาวาระนี้ ดังนั้น เพื่อความโปร่งใส กรรมการที่มีส่วนได้เสียดังกล่าวต่อไปนี้จะไม่เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว

1. นายวันชัย จิราธิวัฒน์
2. นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
3. นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์
4. นายสุทธิชาติ จิราธิวัฒน์
5. นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์
6. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์
7. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์
8. นายปริญญา จิราธิวัฒน์

หลังจากการชี้แจงข้างต้น นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ ได้เชิญให้นายไพฑูรย์ ทวีผล กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบของบริษัท เป็นประธานควบคุมการประชุมในวาระดังกล่าวแทน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อย 1 ราย ได้แจ้งความประสงค์ให้กรรมการผู้จัดการใหญ่และกรรมการที่มีส่วนได้เสียท่านอื่นๆ อยู่ในห้องประชุมต่อไป โดยให้เหตุผลว่ากรรมการที่มีส่วนได้เสียจะช่วยชี้แจงและให้รายละเอียดในวาระนี้ได้ชัดเจนมากกว่า กรรมการอิสระ ดังนั้น นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ จึงได้ขอให้นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ กรรมการผู้จัดการใหญ่ ร่วมการประชุมเพื่อตอบข้อซักถามในฐานะผู้บริหารตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยดังกล่าว สำหรับกรรมการที่มีส่วนได้เสียท่านอื่นได้ออกจากที่ประชุม

นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ได้ชี้แจงให้ที่ประชุมเกิดความเชื่อมั่นทราบเพิ่มเติมว่ากรรมการอิสระของบริษัทนั้นเป็นกรรมการที่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระอย่างแท้จริง

นายไพฑูรย์ ทวีผล รายงานให้ที่ประชุมทราบว่ากรรมการที่มีส่วนได้เสียมีความจำเป็นต้องออกไปนอกที่ประชุม และไม่ร่วมประชุมในวาระนี้ เนื่องจากการพิจารณานุมัติในวาระนี้เป็นการศึกษารายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่บริษัทพึงยึดถือและปฏิบัติมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษามาตรฐานการเป็นบริษัทที่มีบรรษัทภิบาลที่ดีต่อไป หลังจากนั้น นายไพฑูรย์ ทวีผล ได้เชิญให้นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ เลขานุการบริษัทชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับวาระนี้ ให้ที่ประชุมทราบ และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าภายหลังจากการชี้แจงหากผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามเพิ่มเติมก็สามารถซักถามกรรมการผู้จัดการใหญ่ หรือรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ซึ่งเป็นผู้บริหารได้

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ได้รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาว่าวาระนี้เป็นวาระการพิจารณาการอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (CID) ซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน โดยที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ได้เข้าทำสัญญาต่างตอบแทนเช่าช่วงที่ดิน และ/หรืออาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ประโยชน์บนที่ดินบนบริเวณที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว (สัญญาเช่าช่วงเดิม) กับ CID ตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2527 และสัญญาดังกล่าวได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 ทั้งนี้ CPN มีความประสงค์จะกลับไปทำสัญญาเช่าช่วงใหม่ เพื่อเป็นการต่อสัญญาเช่าช่วงเดิม กับ CID เพื่อดำเนินกิจการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นโครงการหลักโครงการหนึ่งของ CPN ต่อไป

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการเช่าที่ CID เสนอ เพื่อการเช่าช่วงสำหรับระยะเวลา 20 ปี จำนวนเงินรวมมูลค่าทั้งสัญญาเท่ากับ 16,178.32 ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 2 โดยสัญญาจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าหลักระหว่าง CID กับการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) สำหรับทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวที่ CPN เช่าช่วงจาก CID ประกอบด้วย ที่ดินบางส่วนของที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และที่จอดรถ ในบริเวณโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว รวมประมาณ 28 ไร่ สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนของพื้นที่ใช้สอยของอาคารศูนย์การค้าประมาณ 95,000 ตารางเมตร อาคารสำนักงานประมาณ 23,000 ตารางเมตร ที่จอดรถประมาณ 90,000 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม รายการที่ขออนุมัติในวาระนี้ จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นร้อยละ 113.01 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ซึ่งขนาดรายการเข้าเกณฑ์ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้น และรายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 36.95 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 และมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย้อนหลัง 6 เดือน รวมไม่ถึง 50% ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้หรือได้รับ ซึ่งภายใต้เกณฑ์ดังกล่าวบริษัทจะต้องจัดส่งหนังสือเวียนแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่เนื่องจากการคำนวณตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกันนั้นต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นอยู่แล้ว บริษัทจึงขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในคราวเดียวกัน

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ รายงานให้ที่ประชุมทราบเพิ่มเติมว่า บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นถึงความเหมาะสมและประโยชน์ของรายการต่อบริษัท ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ผู้ถือหุ้นควรลงมติเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับรายการ

นายมนตรี ศรีไพศาล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รายงานให้ที่ประชุมทราบว่า CPN จะเช่าช่วงจาก CID เฉพาะอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และที่จอดรถ โดยภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นจึงจะเข้าทำสัญญา ทั้งนี้ อัตราค่าตอบแทนการเช่าช่วงรายปีที่ CID จะเรียกเก็บจาก CPN กำหนดจากวิธี Cost Plus Basis กล่าวคือ ต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า บวกด้วยอัตรากำไรส่วนเพิ่มที่เหมาะสม สำหรับ CID เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีโครงสร้างการถือหุ้นโดยบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์ ร้อยละ 75 และ บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 25

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณารายละเอียดในการทำรายการแล้ว เห็นถึงประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของ CPN ดังนี้

1. เป็นการรักษาแหล่งรายได้ที่สำคัญของ CPN เนื่องจากโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นโครงการที่สร้างรายได้เป็นอันดับต้นๆ ของบริษัท
2. เป็นโครงการที่มีความเสี่ยงต่ำ เมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่
3. เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดและรักษาความเป็นผู้นำทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

4. เพื่อความสามารถในการใช้ประโยชน์ และสร้างมูลค่าเพิ่มจากพื้นที่
นอกจากนี้ นายมนตรี ศรีไพศาล ยังได้รายงานให้ที่ประชุมพิจารณาถึงหลักการในการกำหนดค่าตอบแทนการเช่าช่วง
ที่ CPN จะต้องจ่ายว่ามีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ต้นทุนรวมของการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าของ CID ประกอบด้วยค่าเช่ารายปีที่ CID ต้องจ่ายให้ รพท. ตลอดอายุ
สัญญาเช่า 20 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงนั้น มีความชัดเจนและสมเหตุสมผล ดังนี้
 - ผลรวมของต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและอัตรากำไรส่วนเพิ่มถูกจัดสรรเพื่อเรียกเก็บเป็นค่าเช่าช่วง
รายปีจาก CPN โดยพิจารณาจากสัดส่วนของมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID
ต่อมูลค่าประเมินรวมของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว
 - ต้นทุนทางการเงินของค่าเช่าระยะยาวของทรัพย์สินที่ CPN จะเช่าช่วงจาก CID อยู่ที่ประมาณ 5.62 %
ซึ่งตกอยู่ในช่วงของอัตราต้นทุนเงินทุนประเภทนี้ระยะยาวของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่าง 5.0 %-5.7 %
 - มูลค่าสิทธิการเช่าที่ CID ใช้คิดอัตราค่าเช่าช่วงรายปีจาก CPN (8,900 ล้านบาท) ซึ่งน้อยกว่ามูลค่า
สิทธิการเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท บรูค เรียด เอสเตท จำกัด (9,185 ล้านบาท)
2. อัตรากำไรส่วนเพิ่มประมาณร้อยละ 5 ของต้นทุนการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เป็นค่าตอบแทนให้แก่ CID เนื่องจาก
 - CID เป็นผู้ดำเนินการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่ากับ รพท. เป็นระยะเวลาสั้น ก่อนที่สัญญาเช่าหลักเดิมจะ
สิ้นสุด (ซึ่งหากการเจรจาไม่สำเร็จ CPN ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย)
 - CID เป็นผู้ถือสิทธิในการเช่าเจรจา ก่อนในการต่ออายุสัญญาเช่าหลักกับ รพท. เพื่อดำเนินโครงการ
เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว ตามสัญญาเช่าหลักเดิม
 - CID ในฐานะคู่สัญญากับ รพท. มีหน้าที่รับผิดชอบแทน CPN ในกรณีที่ CPN ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าใหม่
 - CID มีค่าดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เช่น ค่าที่ปรึกษาสำหรับผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ
3. เงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงใหม่ที่เหมาะสม
 - เงื่อนไขหลักในสัญญาเช่าช่วงใหม่อ้างอิงมาจากเงื่อนไขหลักในสัญญาเช่าหลักใหม่
 - มีการแบ่งจ่ายค่าเช่าช่วงเป็นรายปีซึ่งช่วยลดภาระทางการเงินของ CPN และสอดคล้องกับรายรับ
ในขนาดของโครงการ
 - การแบ่งความรับผิดชอบระหว่าง CPN กับผู้เช่าช่วงหลักรายอื่นจะเป็นไปตามหลักการจัดสรรตามการใช้
ประโยชน์

โดยรายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุมตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 1 ถึงหน้า 8 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 3
หน้า 1 ถึงหน้า 43

นายไพฑูรย์ ทวีผล ได้ถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามหรือไม่ ซึ่งหากผู้ถือหุ้นมีข้อซักถามขอให้ผู้ถือหุ้นแจ้ง
ชื่อก่อนซักถาม เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุมด้วย

● นางสาวทัศนญา หาญชนะพล ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ถามว่าเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน
อยู่ในภาวะถดถอย หากรายได้ต่ำกว่าการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแล้วจะคุ้มค่าต่อค่าเช่าช่วงที่บริษัทต้องจ่ายไปหรือไม่
นายมนตรี ศรีไพศาล ชี้แจงว่าสมมติฐานในการทำประมาณการของผู้ประเมินราคาอิสระค่อนข้างอนุรักษ์นิยม (Conservative)
และได้คำนึงถึงผลกระทบของสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ถดถอยซึ่งอาจมีผลกระทบกับค่าเช่าแล้ว ดังนั้น การลงทุนในโครงการนี้
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าคุ้มค่า

● นางสาวทัศนญา หาญชนะพล ได้ถามเพิ่มเติมว่าตัวเลขค่าตอบแทนการเช่าช่วงรายปีที่ CPN ต้องจ่ายให้กับ CID
รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท แต่มูลค่าสิทธิการเช่าที่ CID จ่ายให้กับ รพท. เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 11,580
ล้านบาท สำหรับส่วนต่างค่าเช่านี้ CPN จะสามารถเจรจากับ CID ให้ลดค่าเช่าช่วงลงได้หรือไม่ นายมนตรี ศรีไพศาล ชี้แจงให้

ที่ประชุมทราบว่าตัวเลขดังกล่าวคิดจากคนละฐานกัน โดยจำนวนเงิน 11,580 ล้านบาท เป็นมูลค่าปัจจุบัน แต่จำนวนเงิน 16,178.32 ล้านบาท เป็นยอดรวมทั้งสัญญายังไม่ได้คำนวณให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

● นายพนุกร จันทรประภาพ ผู้รับมอบฉันทะ ถามว่าค่าตอบแทนการเช่าช่วงที่ CPN ต้องจ่ายให้กับ CID รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 16,178.32 ล้านบาท ถ้าคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเท่ากับเท่าไร นางวันทนา เพชรฤกษ์วงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายพาณิชย์ธนกิจ บริษัทหลักทรัพย์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ชี้แจงว่าในรายงานไม่ได้คำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบัน แต่มีการคำนวณหาต้นทุนการเงินของค่าเช่าว่าเป็นเท่าไร ซึ่งก็คืออัตรา 5.62% โดยเป็นอัตราที่ทำให้ได้มูลค่าประมาณ 9,185 ล้านบาท (ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) สำหรับค่าเช่าที่คำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันขึ้นอยู่กับอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ โดยหากใช้อัตราคิดลดของผู้ประเมินราคาอิสระที่ 12% จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าตอบแทนการเช่าช่วงประมาณ 5,600 ล้านบาท แต่ถ้าคิดที่ WACC ของ CPN ที่ประมาณ 9% จะได้มูลค่าปัจจุบันประมาณ 7,400 ล้านบาท และนายมนตรี ศรไพศาล เสริมว่าถ้าคิดที่อัตรา 5.62% ตัวเลขจะเท่ากับมูลค่าโครงการของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประมาณ 9,185 ล้านบาท

● นายสุริยนต์ จิตราภักดิ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย สอบถามว่า อัตราผลตอบแทนที่จะได้ประมาณเท่าไร และกระแสเงินสดต่อปีได้เท่าไร จะคุ้มค่ากับค่าเช่าที่จ่ายไปหรือไม่ นายนริศ เขยกลิ้น ชี้แจงว่าผลตอบแทนนั้นคุ้มค่า แต่ตัวเลขกระแสเงินสดเป็นเท่าไรนั้นไม่สามารถเปิดเผยได้เนื่องจากเป็นเรื่องละเอียดอ่อน ทั้งนี้ นายมนตรี ศรไพศาล ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าต้นทุนของการลงทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5.62% แต่ผลตอบแทนจากรายรับจะได้ประมาณ 12% ถ้าในมุมมองของบุคคลภายนอกคิดว่าควรลงทุนเพราะคุ้มค่าต่อการลงทุนและมีความเป็นธรรม

● นายสุริยนต์ จิตราภักดิ์ ถามเพิ่มเติมว่า สมมติฐานข้างต้นที่ทำให้ได้ผลตอบแทนประมาณ 12% ได้คิดอัตราของเงินเฟ้อแล้วหรือไม่ นายมนตรี ศรไพศาล ชี้แจงว่าได้คิดรวมอัตราเงินเฟ้อแล้วในอัตราประมาณ 4-5 % ซึ่งเทียบเคียงมาจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

นายไพฑูรย์ ทวีผล เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่างๆ เพิ่มเติม แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดซักถามเพิ่มเติมอีก นายไพฑูรย์ ทวีผล จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ในการพิจารณาคะแนนเสียงเพื่ออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการในวาระนี้ จะต้องมีการนับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งรายชื่อผู้มีส่วนได้เสียได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมแล้ว ทั้งนี้ ในส่วนของกรรมการผู้จัดการใหญ่ที่นั่งอยู่ในที่ประชุมตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นนั้น ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระนี้ โดยนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ ได้สรุปผลของคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	649,250,457	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 97.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ไม่เห็นด้วย	4,483,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 0.68 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
งดออกเสียง	8,812,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ 1.33 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นายไพฑูรย์ ทวีผล ได้เชิญกรรมการที่มีส่วนได้เสียกลับเข้ามาประชุม และสรุปมติ ให้กรรมการรับทราบ

มติ นายไพฑูรย์ ทวีผล จึงสรุปว่าที่ประชุมมีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการลาดพร้าว กับ บริษัท เซ็นทรัล อินเทอร์เน็ตพัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยคะแนนเสียงมากกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

● นายสุรียนต์ จิตราภักดิ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย สอบถามว่าจากสารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน ในเอกสารประกอบการประชุม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 32 เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน จาก บริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด ว่ามีการทำสัญญาแล้วหรือไม่ และรายละเอียดของโครงการมีอะไรบ้าง จะเริ่มโครงการเมื่อไร อย่างไร ทั้งนี้ รายการนี้ต้องเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติด้วยหรือไม่

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ชี้แจงว่ารายการนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทได้แจ้งสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติแล้ว โดยขนาดของรายการอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสียสามารถอนุมัติได้ ดังนั้น จึงไม่ต้องเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีก และขณะนี้บริษัท ยังไม่ได้เข้าทำสัญญา โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจารายละเอียดในสัญญากับบริษัท โรบินสันนครินทร์ จำกัด นายนริศ เขยกลิ่น ได้เสริมว่า โครงการนี้จะพัฒนาเป็นศูนย์การค้า โดยรูปแบบและระยะเวลาในการพัฒนาอยู่ระหว่างการพิจารณา ซึ่งหากได้ข้อสรุปอย่างเป็นทางการแล้วบริษัทจะแถลงข่าวให้ทราบต่อไป

นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดและข้อสงสัยต่างๆ และไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดเข้าสู่อการพิจารณา ประธานจึงกล่าวปิดการประชุม และขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่มาเข้าร่วมประชุม

ปิดประชุมเมื่อเวลา 15.21 น.



บริษัท เซ็นทรัลพัตตนา จำกัด (มหาชน)
CENTRAL PATTANA PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายวันชัย จิราธิวัฒน์)

ประธานที่ประชุม

(นายอุทัย ก้องกิตติวงศ์)

ผู้จัดบันทึกการประชุม

(นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์)

เลขานุการบริษัท