

ที่ 51/2561/042

วันที่ 10 สิงหาคม 2561

เรื่อง มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน: เรื่องการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“CDS”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้าภายในวงเงิน 1,282 ล้านบาท (มูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด 12%) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมที่ผ่านการสอบทานแล้วล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 ซึ่งเท่ากับ 71,907.14 ล้านบาท ขนาดของรายการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 1.78 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 รายละเอียดสารสนเทศตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม-

(นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม)

เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เรื่องการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

1. วันที่เกิดรายการ

ภายในไตรมาสที่ 4/2561

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์

ผู้เช่า : บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัทย่อย ("CPN")

ผู้ให้เช่า : บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด ("CDS") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("CRC")

ลักษณะความสัมพันธ์ : ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CPN และ CDS เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกัน คือ กลุ่มจิราวัฒน์

(บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) ซึ่งถือหุ้นใน CPN ร้อยละ 53 และถือหุ้นใน CDS ร้อยละ 100

3. รายละเอียดและลักษณะของรายการ

1) CPN จะเช่าช่วงที่ดินขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4 ไร่ อันเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลจาก CDS เป็นระยะเวลาประมาณ 38 ปี

2) CPN จะเช่าพื้นที่อาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลจาก CDS เป็นระยะเวลาประมาณ 38 ปี โดยจะปรับปรุงพื้นที่อาคารดังกล่าวให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

3) CPN จะซื้อ/รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินภายในอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (ได้แก่ งานระบบ เครื่องมือและอุปกรณ์ภายในพื้นที่อาคารที่ CPN จะเช่าจาก CDS)

4. มูลค่ารวมของรายการ

ค่าดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคารและซื้อทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องในส่วนของ CDS ที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต รวมเป็นเงินประมาณ 1,282 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) คิดเป็นร้อยละ 1.78 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561

5. เกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการและมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่างกัน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามการเจรจาต่อรองกันระหว่าง CPN ในฐานะผู้เช่า และ CDS ในฐานะผู้ให้เช่า โดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยบริษัท เอส. แอล. สแตนดาร์ด แอปพร้าส์ จำกัด และบริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปพร้าส์ จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับการพิจารณาศักยภาพในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าบนที่ดินที่จะเช่าดังกล่าว

6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

แม้ว่าตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 บริษัทไม่จำเป็นต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระก็ได้ แต่เพื่อความโปร่งใสในการเข้าทำรายการ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้ให้ความเห็นว่ารายการที่ CPN จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินส่วนอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล ก่อให้เกิดประโยชน์ทางธุรกิจต่อ CPN และไม่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง อย่างไม่เป็นธรรม

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทที่ไม่มีส่วนได้เสียในการทำรายการและคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล มีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้ โดยอาคารและที่ดินในส่วนของ CDS ที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต มีศักยภาพในการเติบโตสูง มีผลตอบแทนต่อการลงทุนอยู่ในเกณฑ์ที่ดี สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ของบริษัทให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง เงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารมีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเงื่อนไขสำคัญในการเข้าทำรายการเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของสัญญาเช่าระยะยาว นอกจากนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวจะช่วยให้โครงการศูนย์การค้าของบริษัทในภาพรวมมีความสมบูรณ์แบบและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้หลากหลาย จึงมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เรื่อง เช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจาก CDS ที่โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต โดยการอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมซึ่งประกอบด้วย

1)	นายสุทธิชัย	จิราธิวัฒน์	ประธานกรรมการ
2)	นายสุทธิเกียรติ	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
3)	นายสุทธิศักดิ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
4)	นายสุทธิธรรม	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
5)	นายกอบชัย	จิราธิวัฒน์	กรรมการ
6)	นายปริญญาญ์	จิราธิวัฒน์	กรรมการ