



ที่ 51/2560/011

วันที่ 1 มีนาคม 2560

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: การร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์  
รูปแบบผสม (Mixed-Use Development)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติอนุมัติการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์การร่วมทุนระหว่าง CPN กับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Development) ประกอบด้วย โรงแรม เรสซิเดนซ์ ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน บนที่ดินบริเวณห้วยมุ่มถนนสีลมและถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร ภายในวงเงินลงทุนของ CPN ไม่เกิน 17,393 ล้านบาท (มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดินและมูลค่าค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ) ซึ่งคาดว่าบริษัทจะใช้เงินลงทุนช่วงปี 2560 ถึง 2561 เป็นเงินประมาณ 2,408 ล้านบาท โดยส่วนที่เหลือจะมีการทยอยลงทุนในการพัฒนาโครงการต่อไปจนถึงปี 2567 ซึ่งตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้เปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 104,527.35 ล้านบาท ขนาดของรายการดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 16.64 เมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ย้อนหลัง 6 เดือน ระหว่างวันที่ 25 สิงหาคม 2559 - 27 กุมภาพันธ์ 2560 อีกร้อยละ 7.83 ทำให้รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรวมกันเท่ากับร้อยละ 24.47 จัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 โดยบริษัทจะทำหนังสือแจ้งการทำรายการให้กับผู้ถือหุ้นทราบตามเกณฑ์ที่กำหนดภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งสารสนเทศฉบับนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายละเอียดตามเอกสารแนบ

การอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นการอนุมัติแบบมีเงื่อนไขในการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อ DTC มีข้อสรุปที่ชัดเจนจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม-

(นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม)

เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์  
เรื่อง การร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Development)

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายในเดือนกรกฎาคม 2560 โดยขึ้นอยู่กับการพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่ง  
จะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในวันที่ 27 เมษายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ร่วมทุน: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ("CPN") และ  
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC")

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

1) ลักษณะโครงการ

CPN จะเข้าร่วมทุนกับ DTC เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Development) บน  
ที่ดินบริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 กรุงเทพมหานคร ขนาดที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา  
โดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า ดังนี้

วันที่ทำสัญญา: ภายในเดือนกรกฎาคม 2560

ระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Grace Period) ระหว่างก่อสร้าง: 7 ปี

ระยะเวลาการเช่า: ระยะเวลาการเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลา 60 ปี

2) การจัดตั้งบริษัทร่วมทุนระหว่าง CPN และ DTC

เพื่อให้การดำเนินการโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ CPN จะเข้าลงทุนร่วมกับ DTC ในบริษัทร่วมทุน  
3 บริษัท และจัดตั้ง 1 บริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นทั้งหมดโดย CPN รายละเอียดดังนี้

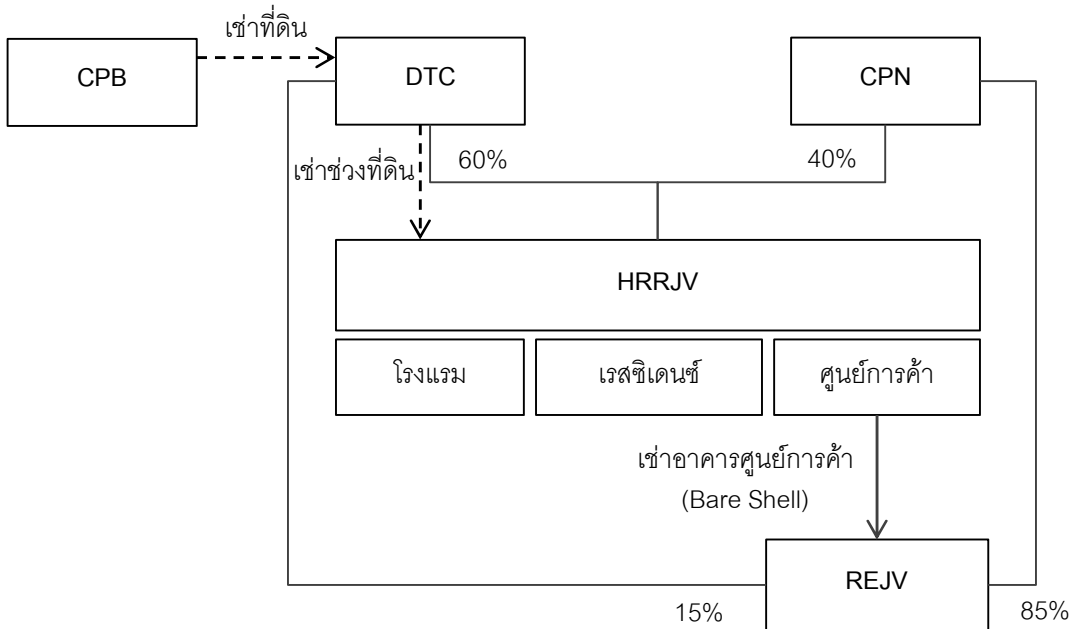
2.1) บริษัท วิมานสุริยา จำกัด ("HRRJV") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนโครงการโรงแรม เรสซิเดนซ์ และโครงสร้าง  
อาคารศูนย์การค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าช่วงที่ดินจาก DTC เพื่อพัฒนาและประกอบธุรกิจโรงแรม  
และเรสซิเดนซ์ รวมทั้งก่อสร้างโครงสร้างอาคาร (Bare Shell) ของศูนย์การค้า (DTC เป็นผู้เช่าที่ดินจาก  
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("CPB") ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ) โดย CPN และ DTC  
จะถือหุ้นในสัดส่วน 40:60

2.2) บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("REJV") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนโครงการศูนย์การค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อ  
เช่าโครงสร้างอาคารศูนย์การค้าจากบริษัท วิมานสุริยา จำกัด ดำเนินการตกแต่ง และประกอบธุรกิจ  
ศูนย์การค้า โดย CPN และ DTC จะถือหุ้นในสัดส่วน 85:15

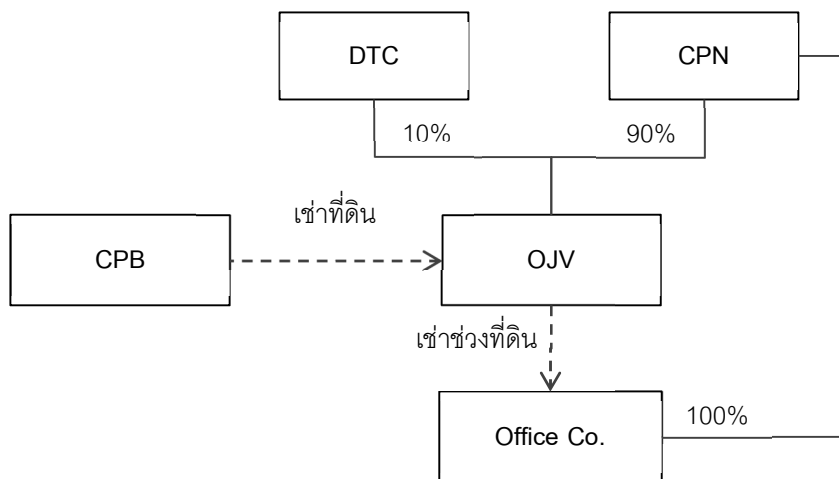
2.3) บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด ("OJV") มีวัตถุประสงค์สำหรับเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าหลักกับ  
CPB ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ โดย CPN และ DTC จะถือหุ้นในสัดส่วน 90:10

2.4) บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“Office Co.”) มีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าช่วงที่ดินจากบริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินการพัฒนาก่อสร้าง และประกอบธุรกิจสำนักงาน โดย CPN จะถือหุ้นทั้งหมด

โครงสร้างการถือหุ้นสำหรับโครงการโรงแรม คอนโดมิเนียม และศูนย์การค้า



โครงสร้างการถือหุ้นสำหรับโครงการสำนักงาน



#### 4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าการลงทุนภายในวงเงินลงทุนของ CPN ไม่เกิน 17,393 ล้านบาท (มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ดิน และมูลค่าค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ) เมื่อพิจารณาขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้เปรียบเทียบกับมูลค่าของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบแล้วล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเท่ากับ 104,527.35 ล้านบาท ขนาดของรายการ

ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 16.64 เมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น ๆ ย้อนหลัง 6 เดือน ระหว่างวันที่ 25 สิงหาคม 2559 - 27 กุมภาพันธ์ 2560 อีกร้อยละ 7.83 ได้แก่ รายการงบประมาณการพัฒนาและปรับปรุงโครงการอื่น ๆ ตามแผนงานของบริษัทและรายการการเข้าทำสัญญาบริการกับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด (ตามรายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เปิดเผยเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559) ทำให้รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีขนาดรวมกันเท่ากับร้อยละ 24.47

#### 5. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ร่วมทุน และประมาณการมูลค่าก่อสร้างของโครงการ

#### 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจากผลของรายการ

- 1) เป็นการขยายธุรกิจศูนย์การค้าตามแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN
- 2) การลงทุนในโครงการ Mixed-Use Development แต่ละประเภทจะช่วยส่งเสริมให้โครงการร่วมทุนประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี
- 3) เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน
- 4) เพิ่มฐานรายได้ในการเติบโตทางธุรกิจ

#### 7. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนจากการกู้ยืมและเงินทุนภายในบริษัทเพื่อชำระส่วนของทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

#### 8. เงื่อนไขการทำรายการ

เนื่องจากเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 โดยมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของสินทรัพย์รวม ดังนั้นบริษัทจะต้องทำหนังสือแจ้งการทำรายการให้กับผู้ถือหุ้นได้รับทราบภายใน 21 วันนับจากวันที่แจ้งสารสนเทศฉบับนี้ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามเกณฑ์ที่กำหนด

#### 9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

จากการพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวว่ามีความสมเหตุสมผล มีหลักการกำหนดราคาที่ยอมรับได้และผลตอบแทนต่อการลงทุนในโครงการนี้อยู่ในเกณฑ์ดี สอดคล้องกับแผนธุรกิจในระยะยาวของ CPN ซึ่งจะช่วยสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ของบริษัทให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง เงื่อนไขในการร่วมทุนดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติการร่วมทุนดังกล่าว

#### 10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ในข้อ 9.

- ไม่มี -

**11. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศ**

คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

**12. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

คดีเกี่ยวกับเหตุการณ์เพลิงไหม้โครงการเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยให้รับผิดชอบจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risk) จำนวน 2,848.4 ล้านบาท และตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวน 989.8 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่ 31 มีนาคม 2554 เป็นต้นไป โดยปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา (รายละเอียดตามสารสนเทศที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อ 9 ตุลาคม 2557)

**13. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทจดทะเบียนกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นข้างตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

- ไม่มี -