

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (www.sec.or.th)

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาเสนอขาย: วันที่ [●])

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีก และบริหารพื้นที่ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: 700,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น: เสนอขายให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น [●] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [●] ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด เสนอขายให้แก่บุคคลทั่วไปจำนวนทั้งสิ้น [●] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [●] ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด และเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบันจำนวนทั้งสิ้น [●] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [●] ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด

เงื่อนไขการจัดจำหน่าย: รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)
 ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน: [●] บาท/หุ้น มูลค่าการเสนอขาย: [●] บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า:

ไม่มี

จำนวนหุ้นหรือหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพ: ___ หุ้น ราคาเสนอขายหรือราคาแปลงสภาพ: ___ บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (par): 1 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value): 1.17 บาทต่อหุ้น (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557)

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย:

[●]

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period:

จำนวน [●] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [●] ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

กรณีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นครั้งแรก ("IPO")

ตลาดรอง: SET mai

หมวดธุรกิจ: อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์การเข้าจดทะเบียน: profit test market capitalization test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ (ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง) จำนวนทั้งสิ้น [•] บาท ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในด้านต่างๆดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงิน
1. ใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท	[•]	[•]
2. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท	[•]	[•]
รวม	[•]	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลในแต่ละคราว บริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น การดำรงเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต หรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยจะมีนโยบายจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพธุรกิจ เช่น พิจารณาจากแผนการลงทุนในการขยายกิจการของบริษัทย่อยนั้นๆ เป็นต้น

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2556 ในรูปของบริษัท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการพื้นที่เช่า ตลอดจนเพื่อลงทุนในบริษัทอื่น โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด เกิดขึ้นจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) บริษัททั้งหมด 9 บริษัทภายในกลุ่มเดียวกันเข้าด้วยกัน โดยกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด ยังคงเป็นกลุ่มเดียวกันกับบริษัท เดิมในกลุ่มทั้ง 9 บริษัท หลังจากการปรับโครงสร้างบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯยังคงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และบริหารจัดการพื้นที่ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม โดยมุ่งเน้นการเติบโตจากโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะมีการพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต บริษัทฯได้รับการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ชื่อ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ.2557

บริษัทฯประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และโรงแรม และบริษัทฯยังดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ เช่น การให้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (The Platinum Fashion Mall) ตลอดจนการบริหารอาคาร พื้นที่เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น พื้นที่จอดรถ ศูนย์อาหาร เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการศูนย์ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 บริษัทฯมีศูนย์ที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งประกอบด้วย โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม (The Market by Platinum) ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อยคือบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2560 และโครงการโรงแรม อันได้แก่ โรงแรม Holiday Inn Express (โรงแรมระดับ 3 ดาว) และโรงแรม Holiday Inn Resort (โรงแรมระดับ 4 ดาว) ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และคาดว่าโรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort จะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2560 และ ปี พ.ศ. 2561 ตามลำดับ โดยทั้ง 2 โรงแรมดังกล่าวจะตั้งอยู่บนที่ดินเปล่าริมหาดซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ ซึ่งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี โดยบริษัทฯได้ซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการโรงแรมดังกล่าว ในเดือนมีนาคม พ.ศ.2557

บริษัทฯมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีก และการบริหารพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัทฯได้วางกลยุทธ์การพัฒนาโครงการเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้ให้บริการพื้นที่ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพื้นที่จะใช้พิจารณาเช่าทำสัญญาเช่า ตลอดจนจัดวางแผนงานการบริหารอาคารเพื่อจัดการผู้เช่าและพื้นที่เช่า (Tenant Mix) ให้เหมาะสม และบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก (Facility Management) ให้พร้อมสำหรับการใช้งาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 บริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นในบริษัทย่อยทั้งสิ้น 3 บริษัท และบริษัทร่วมจำนวน 1 บริษัท ได้แก่

1) **บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยพัฒนาเป็นโครงการตลาดนัดติดแอร์ ใจกลางเมืองแห่งแรก บริเวณย่านราชประสงค์ และมีชื่อโครงการว่า โครงการ เดอะ

มาร์เก็ต บาย แพลทินัม (The Market by Platinum) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการโครงการดังกล่าวได้ใน ปี พ.ศ. 2560 เป็นต้นไป

2) **บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอาคาร (Property Management Service) โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เฉพาะในส่วนขยาย ให้กับบริษัทฯ และในอนาคตบริษัทดังกล่าวจะรับจ้างเป็นผู้บริหารจัดการอาคารให้กับโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ด้วยเช่นเดียวกัน

3) **บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)

บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในเบื้องต้นได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) และจะพัฒนาโครงการโรงแรมบนที่ดินเปล่าริมหาดบ่อผุด เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้แก่ โรงแรม Holiday Inn Express (โรงแรมระดับ 3 ดาว) และ โรงแรม Holiday Inn Resort (โรงแรมระดับ 4 ดาว) คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโรงแรมทั้งสองในปี พ.ศ.2558 (โรงแรม Holiday Inn Express) และ ปี พ.ศ.2559 (โรงแรม Holiday Inn Resort) ตามลำดับ โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างแต่ละโรงแรมประมาณ 2.5 ปี นับตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง

4) **บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด** (เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 49.90)

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด คือการดำเนินการบริหารจัดการสำหรับทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลมและศูนย์การค้าและอาคารพลาซ่าที่สำคัญในย่านราชประสงค์ (โครงการ Bangkok Skyline)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2557		หลังการเสนอขายหุ้น แก่ประชาชนทั่วไป	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มโซติจู่ฟางกูร				
1.1 นายสุรชัย โซติจู่ฟางกูร	773,422,500	36.83	773,422,500	27.62
1.2 นางปัญจพร โซติจู่ฟางกูร	491,426,800	23.40	491,426,800	17.55
1.3 นายวุฒิชัย วิจิตรธรรมาภิบาล	195,800,000	9.32	195,800,000	6.99
1.4 นางดวงพร วิจิตรธรรมาภิบาล	60,000,000	2.86	60,000,000	2.14
1.5 นางอรอุมา เอกกลาภไพบูลย์	31,225,300	1.49	31,225,300	1.12
1.6 นายสมชาย โซติจู่ฟางกูร	25,241,400	1.20	25,241,400	0.90
1.7 นางสาววิยดา ปิยภาณีกุล	17,355,400	0.83	17,355,400	0.62
1.8 น.ส.กุลวัลย์ วิจิตรธรรมาภิบาล	11,225,300	0.53	11,225,300	0.40
1.9 นายธงชัย โซติจู่ฟางกูร	9,191,800	0.44	9,191,800	0.33
นายวิทยา โซติจู่ฟางกูร	9,191,800	0.44	9,191,800	0.33
1.10 นางสาวสุลิตา โซติจู่ฟางกูร	6,500,000	0.31	6,500,000	0.23
1.11 นายวิชัย โซติจู่ฟางกูร	3,482,600	0.17	3,482,600	0.12
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มโซติจู่ฟางกูร	1,634,062,900	77.82	1,634,062,900	58.36
2. กลุ่มลิมปิวิวัฒน์กุล				
2.1 นางพรรณพิลัย ลิมปิวิวัฒน์กุล	98,459,300	4.69	98,459,300	3.52
2.2 นายพารณ ลิมปิวิวัฒน์กุล	63,000,000	3.00	63,000,000	2.25
นายพลาวุธ ลิมปิวิวัฒน์กุล	63,000,000	3.00	63,000,000	2.25
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มลิมปิวิวัฒน์กุล	224,459,300	10.69	224,459,300	8.02
3. กลุ่มพงษ์สุทธิมนัส				
3.1 นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส	92,000,000	4.38	92,000,000	3.29
3.2 นายวรินทร์ พงษ์สุทธิมนัส	20,229,700	0.96	20,229,700	0.72
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มพงษ์สุทธิมนัส	112,229,700	5.34	112,229,700	4.01
4.นายประสิทธิ์ วงศ์สกุลเกษม	46,050,300	2.19	46,050,300	1.64
นายสหพันธ์ เชนตระกูล	46,050,300	2.19	46,050,300	1.64
5. กลุ่มอนันตกุล				
5.1 นางใจชนก ภาคอัคร	11,608,600	0.55	11,608,600	0.41
น.ส.ชฎารัตน์ อนันตกุล	11,608,600	0.55	11,608,600	0.41
นายศตวรรษ อนันตกุล	11,608,600	0.55	11,608,600	0.41
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มอนันตกุล	34,825,800	1.66	34,825,800	1.24
6.นายวรวิทย์ คุณากรวงศ์	2,321,700	0.11	2,321,700	0.08
7.ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากการเสนอขายหุ้น ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)	-	-	700,000,000	25.00
รวม	2,100,000,000	100.00	2,800,000,000	100.00

หมายเหตุ: (1) ก่อนการทำ IPO บริษัทมีจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 2,100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
(2) หลังการทำ IPO บริษัทมีจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 2,800,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

สัดส่วนรายได้:

ก. โครงสร้างรายได้แยกตามโครงการ

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์	642.1	96%	718.6	71%	807.8	69%	253.5	82%
โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ	5.7	1%	249.3	25%	307.3	26%	40.2	13%
รายได้อื่น ⁽¹⁾	22.1	3%	47.2	5%	54.0	5%	13.8	5%
รวมรายได้	670.0	100%	1,015.1	100%	1,169.1	100%	307.5	100%

หมายเหตุ : (1) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน

ข. โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	382.7	57%	435.0	43%	525.1	45%	206.3	67%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	5.7	1%	249.3	25%	307.3	26%	40.2	13%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	259.5	39%	283.6	28%	282.7	24%	47.2	15%
รายได้อื่น ⁽¹⁾	22.1	3%	47.2	5%	54.0	5%	13.8	5%
รวมรายได้	670.0	100%	1,015.1	100%	1,169.1	100%	307.5	100%

หมายเหตุ : (1) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน

คณะกรรมการบริษัท:

ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯมีกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพลากร สุวรรณรัฐ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายสุรชัย โชติจุฬางกูร	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร
3. นายไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
4. นายสมชัย บุญนำศิริ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนและกรรมการอิสระ
5. พล.ต.อ.บุญเพ็ญ บำเพ็ญบุญ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6. นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน
7. นางปัญจพร โชติจุฬางกูร	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน
8. นายพิรุณ ลิมปีวิวัฒน์กุล	กรรมการและกรรมการบริหาร
9. นางสาวชฎารัตน์ อนันตกุล	กรรมการ
10. นายสมบุญ วงศ์ศรีมี	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ

สรุปปัจจัยความเสี่ยง:**1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ**

- 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ
- 1.2 ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและความไม่แน่นอนทางการเมือง
- 1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่
- 1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่จะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่
- 1.5 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อ
การจัดหาผลประโยชน์
- 1.6 ความเสี่ยงจากการแข่งขันระหว่างโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (The Platinum Fashion Mall) และโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม (The Market by Platinum)
- 1.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาร่วมทุนโครงการทางเชื่อมอาคารในย่านราชประสงค์
- 1.8 ความเสี่ยงทางการเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาและดำเนินโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

- 2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- 2.2 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จะถูกยกเลิกก่อนครบ
กำหนด หรือไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเมื่อครบกำหนด
- 2.3 ความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่ยังไม่มีผลประกอบการในเชิงพาณิชย์

3. ความเสี่ยงอื่นๆ

- 3.1 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เกินกว่า 50%
- 3.2 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตารางสรุปตัวเลขและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ:

รายละเอียด	ปี 2554	ปี 2555	ปี 2556	31 มีนาคม พ.ศ. 2557
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,217.1	4,057.6	4,201.0	4,443.6
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	661.1	1,128.6	2,199.7	2,280.5
รายได้จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	647.9	967.9	1,115.1	293.6
ต้นทุนจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	352.2	513.7	533.0	130.2
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	68.7	167.5	245.6	80.9
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.38	2.60	0.91	0.95
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.63%	4.13%	5.85%	7.28%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	10.39%	14.84%	11.17%	14.18%

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน:

เมื่อพิจารณางบกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯในระหว่างปีพ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2556อ้างอิงจากงบการเงินรวมเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ กลุ่มบริษัทฯมีรายได้จากการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วยแหล่งรายได้ 3 ส่วน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ โดยรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯเติบโตมาอย่างต่อเนื่องจาก 647.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 967.9 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็น 1,115.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 31.2 ต่อปี นอกจากนี้บริษัทฯยังสามารถทำกำไรได้เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละรอบปีบัญชี สังเกตได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 45.6 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 46.9 ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็นร้อยละ 52.2 ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลประกอบการของกิจการโรงแรมที่ดีขึ้นหลังจากเริ่มเปิดดำเนินการได้เพียง 1 เดือนในปี พ.ศ. 2554 อีกทั้งบริษัทฯยังสามารถบริหารให้ต้นทุนเติบโตน้อยกว่ารายได้ ทำให้บริษัทฯมีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจาก 68.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 167.5 ล้านบาท ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นเป็น 245.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 89.1 ต่อปี

รายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นจาก 270.3 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 293.6 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 8.6 โดยปัจจัยหลักที่ส่งเสริมอัตราการ

เติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน คือการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและบริการ ซึ่งธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างมั่นคง เนื่องจากเป็นการเรียกชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ทำให้ธุรกิจดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 น้อยกว่าธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 138.6 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็น 163.5 ล้านบาท ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.3 ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55.7 ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2557

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2556 และ งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวนเท่ากับ 55.8 ล้านบาท และ 80.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 45.0 โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2556 และ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 เท่ากับ ร้อยละ 19.7 และร้อยละ 26.3 ตามลำดับ โดยการเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงิน

เมื่อพิจารณาถึงฐานะทางการเงินของบริษัทฯพบว่า สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 4,217.1 ล้านบาท 4,057.6 ล้านบาท และ 4,201.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมใน พ.ศ. 2555 ลดลงร้อยละ 3.8 จากปี พ.ศ. 2554 และมูลค่าสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปี พ.ศ. 2556 โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์มีสาเหตุหลักมากจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ถาวร และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่แปรผันไปตามแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัทฯ

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 4,443.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69.1 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 4,374.5 ล้านบาท (จากงบการเงินรวมระหว่างกาล) คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6

ในส่วนของหนี้สินรวมของกลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 3,556.0 ล้านบาท 2,929.0 ล้านบาท และ 2,001.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราที่ลดลงร้อยละ 17.6 และ ร้อยละ 31.7 ตามลำดับ โดยการลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมนี้มีสาเหตุหลักมากจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และจากสถาบันการเงิน ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 763.4 ล้านบาท นอกจากนี้การลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมยังมีผลจากการลดลงของจำนวนดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯได้ทยอยชำระไปพร้อมกับการชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงบริษัทฯมีการทยอยตัดรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในระหว่างงวดทำให้มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าที่บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมของบริษัทฯลดลงอีกด้วย

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 2,163.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 153.9 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,155.2 ล้านบาท (จากงบการเงินรวมระหว่างกาล) คิดเป็นอัตรากำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 661.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เป็น 1,128.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจำนวน 827.1 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯย่อย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปีพ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการเติบโตร้อยละ

25.1 จากการเพิ่มขึ้นกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจากการดำเนินของบริษัทที่เติบโตขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย มีการเติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีการเพิ่มทุนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อก่อตั้งบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,199.7 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 94.9 ซึ่งมีสาเหตุมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท

นักลงทุนสัมพันธ์: นางกานต์สุดา แสนสุทธิ (เลขานุการบริษัท)
เลขที่ 222/1398 ชั้น 11 อาคารเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์
ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ (02) 121-9999
โทรสาร (02) 121-9000

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจของซื้อหลักทรัพย์)