

2.2.6 โครงการในอนาคต

บริษัทฯมีแผนที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคตโดยการลงทุนพัฒนาและก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property Project) อันได้แก่ โครงการศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ โครงการศูนย์การค้า โครงการโรงแรมและรีสอร์ท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม รวมถึงสามารถช่วยส่งเสริมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ บริษัทฯจะเน้นการพัฒนาและก่อสร้างโครงการในบริเวณที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยว/เศรษฐกิจของไทย ทั้งนี้ ในช่วง 3-5 ปีข้างหน้า นอกจากโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บายแพลทินัม (ซึ่งมีรายละเอียดในส่วนของลักษณะการประกอบธุรกิจ) บริษัทฯยังมีแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่สำคัญอีกโครงการคือโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการการพัฒนาโรงแรมระดับ 3 ดาวและโรงแรมระดับ 4 ดาว โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด

ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ.2557 บริษัทฯได้เข้าลงทุนโดยการซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด เพื่อครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าจำนวน 8 ไร่ 2 งาน 76.8 ตารางวา หรือ 3,476.8 ตารางวา และการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 3 โฉนดซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 2 งาน 44.7 ตารางวา (644.7 ตารางวา) โดยที่ดินทั้ง 2 ส่วนซึ่งมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 10 ไร่ 1 งาน 21.5 ตารางวา (4,121.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี บริษัทฯมีวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดก็เพื่อพัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 3 ดาว จำนวน 1 โรงแรม และโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 1 โรงแรม โดยโรงแรมทั้ง 2 โรงแรมดังกล่าวจะตั้งอยู่ที่หาดบ่อผุด เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งถือว่าเป็นย่านท่องเที่ยวที่สำคัญของเกาะสมุย ทั้งนี้ รายละเอียดที่สำคัญของโครงการโรงแรมที่จะดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างโดยบริษัทฯ (โดยผ่านทางบริษัทย่อยของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 คือบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) มีดังต่อไปนี้

รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการโรงแรมที่จะพัฒนาและดำเนินการโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด

ลักษณะของโครงการโรงแรม	โครงการโรงแรมจะประกอบด้วยโรงแรมระดับ 3 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Express ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนห้องพักภายในโรงแรมจำนวนประมาณ 200 ห้อง) จำนวน 1 โรงแรม และโรงแรมระดับ 4 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Resort ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนห้องพักภายในโรงแรมจำนวนประมาณ 150 ห้อง) จำนวน 1 โรงแรม โดยมีลูกค้าเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาเที่ยวพักผ่อนในประเทศไทย นักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีรายได้ระดับปานกลาง และลูกค้าทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการต่างๆของโรงแรม
ที่ตั้งของโครงการและขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ● โรงแรมทั้ง 2 โรงแรมจะตั้งอยู่ที่หาดบ่อผุด เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ● โรงแรมทั้ง 2 จะตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 10 ไร่
ระบบสาธารณูปโภค	โครงการโรงแรมจะมีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมสากล

	<p>โดยระบบสาธารณูปโภคหลักจะประกอบด้วยระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสียและระบบลิฟท์</p>
<p>ประมาณการเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาโครงการ</p>	<p>ประมาณ 1,550 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานภายในบริษัทฯ (cash flow from operation) และเงินกู้จากสถาบันการเงิน</p>
<p>ช่วงเวลาที่ใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรม</p>	<p>โรงแรม Holiday Inn Express: ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการประมาณ 2.5 ปี (กลางปี พ.ศ.2558-ปลายปี พ.ศ.2560) โดยคาดว่าโครงการจะเริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์ในปลายปี พ.ศ.2560</p> <p>โรงแรม Holiday Inn Resort: ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการประมาณ 2.5 ปี (กลางปี พ.ศ.2559-ปลายปี พ.ศ.2561) โดยคาดว่าโครงการจะเริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์ในปลายปี พ.ศ.2561</p> <p>ทั้งนี้ตลอดปี พ.ศ.2557 นี้ บริษัทฯ (โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) จะดำเนินการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (การทำ Environmental Impact Assessment: EIA) ที่เกิดจากการพัฒนาและดำเนินโครงการโรงแรมทั้งสอง การขออนุญาตในการพัฒนาและดำเนินโครงการโรงแรมทั้งสองจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการออกแบบโครงการ โดยการก่อสร้างโรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort จะเริ่มในช่วงกลางปี พ.ศ.2558 และช่วงกลางปี พ.ศ.2559 ตามลำดับ</p>
<p>ความคืบหน้าที่สำคัญในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย (ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทฯ (โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) ได้คัดเลือกและแต่งตั้งบริษัท นาวาดีไซน์สตูดิโอ จำกัด เป็นผู้ออกแบบโครงการ โดย ณ วันดังกล่าว บริษัทฯกำลังอยู่ในระหว่างการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ ซึ่งคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ.2558 ● บริษัทฯ (โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) จากการพัฒนาและดำเนินโครงการโรงแรม รวมถึงดำเนินตามขั้นตอนทางกฎหมายในการขออนุญาตการพัฒนาและก่อสร้างโครงการโรงแรมและใบอนุญาตในการประกอบกิจการโรงแรม ● บริษัทฯและบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด กำลังอยู่ในระหว่างการเจรจาและจัดหาแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าจะได้ข้อสรุปภายในไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ.2558
<p>การบริหารจัดการโครงการโรงแรม</p>	<p>บริษัทฯ (โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) ได้ว่าจ้างเครือโรงแรมระดับโลกมาทำการบริหารโครงการโรงแรมทั้ง 2 ได้แก่ InterContinental Hotels</p>

	Group (IHG) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ (โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดต๋ิ่ง ตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ของโรงแรม
--	--

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

- ในช่วงปี พ.ศ.2550-2556 จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศที่เข้ามาเที่ยวในเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ.2556 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมภายในเกาะสามารถสร้างรายได้เป็นจำนวนมากให้แก่แหล่งชุมชนภายในเกาะ (ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย) โดยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในเกาะสมุยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับการสนับสนุนทางด้านต่างๆจากหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเปิดตลาดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) จะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมของเกาะสมุย ในอนาคต
- อย่างไรก็ตาม สภาพการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในเกาะสมุย ในปัจจุบัน ก็ทวีความรุนแรงมากขึ้นเช่นกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 มีจำนวนที่พักกว่า 397 แห่ง และมีห้องพักจำนวนรวมกันกว่า 16,000 ห้องในเกาะสมุย โดยมี chain โรงแรมระดับโลกที่มีชื่อเสียง (เช่น Starwood, Hilton, Accor, Marriott ฯลฯ) รวมถึง chain โรงแรมระดับท้องถิ่นที่มีชื่อเสียง (เช่น เซ็นทารา, ไมเนอร์, อมารี ฯลฯ) มาเปิดให้บริการ (ที่มา: <http://www.booking.com> และ <http://www.agoda.co.th>)

ประโยชน์/ข้อดีจากการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี

การที่บริษัทฯ(โดยบริษัทย่อยคือบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัทฯ เนื่องจาก

- เป็นการดำเนินการตามแผนการขยายธุรกิจในระยะยาวของทางบริษัทฯที่เน้นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ โดยการลงทุนในโครงการโรงแรมดังกล่าวเป็นการส่งเสริมการดำเนินการในเชิงพาณิชย์ในภาพรวมของบริษัทฯเนื่องจากเป็นโอกาสที่บริษัทฯจะได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมที่ให้อัตรากำไรสุทธิเฉลี่ยในระยะยาว (Average Long-Term Profitability) ในระดับที่ถือว่าใช้ได้ โดยมีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุนในระยะยาว (Internal Rate of Return: IRR) อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่บริษัทฯต้องการจากการลงทุนในโครงการโรงแรม
- ช่วยกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risk) ของบริษัทฯและบริษัทย่อยโดยรวม โดยการลดสัดส่วนรายได้ของทางกลุ่มที่โดยส่วนใหญ่มาจากธุรกิจศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ โดยการพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี จะทำให้ธุรกิจดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการที่เกาะสมุยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งในแต่ละปีจะมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศมาเที่ยวที่เกาะสมุยเป็นจำนวนมาก

ความเสี่ยงที่สำคัญและแนวทางในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ประเภทความเสี่ยง	แนวทางการบริหารความเสี่ยง
ความเสี่ยงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ	<ul style="list-style-type: none"> ศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ในด้านต่างๆในการดำเนินโครงการ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆและแนวทางในการบริหารความเสี่ยง ศึกษาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาและดำเนินโครงการ รวมถึงหาแนวทางที่เหมาะสมในการบริหารและลดผลกระทบจากสิ่งแวดล้อม (ถ้ามี) คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการโรงแรม และการประสานงานและติดตามการทำงานของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง และร่วมกันหาทางออกในกรณีมีอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ
ความเสี่ยงจากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจโรงแรมในเกาะสมุย	<ul style="list-style-type: none"> เน้นการให้บริการที่ดีและสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า การเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ เช่น คุณภาพการให้บริการและบุคลากร เพื่อให้บริการที่ดีและสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า
ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจและการเมืองในประเทศ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> การสร้างและประยุกต์ใช้แผนการตลาดและส่งเสริมการขายที่มุ่งเจาะลูกค้าหลายๆกลุ่ม (ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ) โดยไม่พึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ การเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ เช่น คุณภาพการให้บริการและบุคลากร เพื่อให้บริการที่ดีและสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้า

ในส่วนของร่างสัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort สามารถดูรายละเอียดในส่วนสัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำและเป็นผู้สัญญา

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีผลกระทบต่อกรดำเนินโครงการโรงแรม

ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวม จ.สุราษฎร์ธานี พบว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมตั้งอยู่ในเขตเมืองประเภท"ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" (พื้นที่สีเหลือง)
กฎหมายควบคุมอาคาร	ที่ดินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบ่อผุด ดังนั้นการขออนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจาก

	หน่วยงานข้างต้นก่อน
การเวนคืน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 ที่ดินไม่อยู่ในแนวเวนคืน
การอุทธรณ์สิทธิ	ไม่มี
กฎหมายอื่น ๆ	ไม่มี
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มี

การเข้าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ.2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท (ซึ่งกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการไม่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ) ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย กับบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลลาซ่า จำกัด ซึ่งเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากการที่กรรมการในบริษัทดังกล่าวเป็นญาติสนิทของกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยการที่บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นการดำเนินการตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะเน้นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม รายละเอียดที่สำคัญของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของโครงการ	โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นโครงการ Community Mall ที่ติดชายหาดแห่งแรกของเกาะสมุย ภายในโครงการจะได้รับการตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมย้อนยุคที่เป็นการผสมผสานระหว่างวัฒนธรรมตะวันออกและวัฒนธรรมตะวันตกที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยภายในโครงการจะมีสินค้าและบริการที่มีความหลากหลายและครบครัน สามารถตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ
ที่ตั้งของโครงการและขนาดของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ตั้งอยู่ที่หาดบ่อผุด เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการโรงแรมที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย จะตั้งอยู่บนที่ดินที่มีพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ โครงการประกอบด้วยอาคารชั้นเดียว จำนวน 9 คูหา อาคารสองชั้น จำนวน 3 คูหา และอาคารสี่ชั้นจำนวน 1 หลัง
พื้นที่ก่อสร้างรวมและพื้นที่ให้เช่า	โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย มีพื้นที่ก่อสร้างรวมและพื้นที่ให้เช่า เท่ากับ 7,089 ตารางเมตร และ 5,493 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยมีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้รวมกันมากกว่า 500 คัน
เงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ	ประมาณ 200 ล้านบาท โดยเจ้าของโครงการซึ่งเป็นสมาชิกของกลุ่มซีดี จุฬาลงกรณ์ (กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ) เป็นเจ้าของ

	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการและเป็นผู้ให้เช่าจ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการทั้งหมด
ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ	โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย มีระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญซึ่งประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้า ระบบ CCTV ระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบกระแสไฟฟ้าส่วนกลาง ระบบพักน้ำ ระบบเสียง ถนนส่วนกลางและที่จอดรถ
ความคืบหน้าในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะการก่อสร้างโครงการจะแล้วเสร็จในช่วงปลายปี พ.ศ.2557
การเริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์	โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย จะเริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์ในราวต้นเดือนมกราคม พ.ศ.2558 โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการดังกล่าวกับบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด ภายในเดือนตุลาคม พ.ศ.2557
ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ	ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย จะประกอบไปด้วย ร้านอาหาร, ร้านมินิซ้อป (เช่น ร้านขายเสื้อผ้าและชุดว่ายน้ำ), ร้านขายเครื่องประดับ กระเป๋า รองเท้า, ร้านขายของที่ระลึก กรอบรูป ภาพวาด ดอกไม้ประดิษฐ์, ผู้ให้บริการทางการเงิน เช่น ร้านแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ตู้ ATM, ร้านนวดและสปา ร้านสะดวกซื้อ ผู้ให้บริการท่องเที่ยวและนำเที่ยว หุ้มอาหาร (คาว-หวาน) ฯลฯ
ลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในเกาะสมุยและนักท่องเที่ยวชาวไทย
ผู้บริหารโครงการ	บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สภาวะการแข่งขันในธุรกิจ Community Mall ในเกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี

- ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจ Community Mall รวมถึงธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น โรงแรมและรีสอร์ท และ Modern Trade ในเกาะสมุยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากการที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้ามาท่องเที่ยวในเกาะสมุยเป็นจำนวนมากในแต่ละปี โดยภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในเกาะสมุยจะยังมีการขยายตัวในระดับที่ดีในช่วงหลายปีข้างหน้า จากนโยบายของภาครัฐที่จะส่งเสริมภาคธุรกิจท่องเที่ยวของประเทศไทยให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเปิดตลาดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC)
- ในปัจจุบัน แม้จะยังมีจำนวน Community Mall รวมถึง Modern Trade ในเกาะสมุยไม่มากนัก การแข่งขันในอนาคตน่าจะทวีความรุนแรงมากขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการท้องถิ่นและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

การพาณิชย์ขนาดกลางและขนาดใหญ่มีแผนที่จะเข้ามาพัฒนาและก่อสร้างโครงการเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเล็งเห็นถึงศักยภาพในเชิงธุรกิจจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของภาคธุรกิจท่องเที่ยวของเกาะสมุย

ประโยชน์/ข้อดีในการเข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

การที่บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัทฯ เนื่องจาก:

- เป็นการดำเนินการตามแผนการขยายธุรกิจในระยะยาวของทางบริษัทฯ ที่เน้นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ โดยการเข้าลงทุนโดยการเช่าบริหารโครงการดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ได้อัตรากำไรสุทธิโดยเฉลี่ยในระยะยาว (Average Long-term Profitability) ในระดับที่ดีและช่วยเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยภาพรวมในอนาคต
- การเข้าลงทุนในโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย โดยการเข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการดังกล่าวช่วยกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยรวม โดยการลดสัดส่วนรายได้ของทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่จะมาจากธุรกิจพัฒนาและให้เช่าพื้นที่ในศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และธุรกิจโรงแรม
- การบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย โดยบริษัทฯ และการพัฒนาและบริหารโครงการโรงแรมโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด เป็นการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่ช่วยส่งเสริมและเอื้อให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อกัน

ความเสี่ยงที่สำคัญและแนวทางในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ประเภทความเสี่ยง	แนวทางการบริหารความเสี่ยง
ความเสี่ยงจากการไม่สามารถก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จและสามารถดำเนินการในเชิงพาณิชย์ได้ตามกำหนด	<ul style="list-style-type: none"> • เจ้าของโครงการได้ดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการซึ่งมีประวัติการทำงานที่ดีและมีความน่าเชื่อถือ รวมถึงมีการติดตามและประสานงานการทำงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง • บริษัทฯ จะติดตามความคืบหน้าในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง และจะเข้าทำสัญญาเช่าบริหารเมื่อการพัฒนาและก่อสร้างโครงการมีความคืบหน้าไปจนเกือบจะเสร็จสมบูรณ์
ความเสี่ยงจากการแข่งขัน	<ul style="list-style-type: none"> • ออกแบบและพัฒนาโครงการให้มีความแปลกใหม่และแตกต่างไปจากโครงการของคู่แข่งเพื่อดึงดูดให้มีผู้มาเช่าและใช้บริการพื้นที่ และมีนักท่องเที่ยวมาซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ภายในโครงการ • เสนอเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ที่เป็นประโยชน์และมีความ

ประเภทความเสี่ยง	แนวทางการบริหารความเสี่ยง
	<p>เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เข้าพื้นที่</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีแผนการตลาด การโฆษณาและการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นผู้เข้าพื้นที่ และนักท่องเที่ยว

ในส่วนของร่างสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย สามารถดูรายละเอียดในส่วนสัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำและเป็นผู้สัญญา

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีผลกระทบต่อกรดำเนินการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวม จ.สุราษฎร์ธานี พบว่าโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ตั้งอยู่ในเขตเมืองประเภท"ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" (พื้นที่สีเหลือง)
กฎหมายควบคุมอาคาร	โครงการตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลบ่อผุด ดังนั้น การขออนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน
การเวนคืน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 โครงการไม่อยู่ในแนวเวนคืน
การถูกรอนสิทธิ	ไม่มี
กฎหมายอื่นๆ	ไม่มี
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มี

การพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline

บริษัทฯ และกลุ่มเกษร ซึ่งเป็นผู้ประกอบการในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้ารายสำคัญรายหนึ่งในย่านราชประสงค์และไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย) ได้ร่วมทุนกันจัดตั้งบริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด (BS) เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ.2554 เพื่อดำเนินการบริหารโครงการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารจัดการสำหรับสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลมและศูนย์การค้าและอาคารพลาซ่าที่สำคัญในย่านราชประสงค์ อันได้แก่ อาคารอิมรินทร์ พลาซ่า อาคารเกษรพลาซ่า และอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตของกลุ่มเกษร ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โครงการในอนาคตที่จะก่อสร้างขึ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม) อาคารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ และโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (รวมเรียกว่า "โครงการ Bangkok Skyline") โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline โดยบริษัทฯ และกลุ่มเกษรเพื่อทำให้การเดินทางสัญจรไปมาระหว่างโครงการศูนย์การค้าและอาคารพลาซ่าที่สำคัญต่างๆ ในย่านราชประสงค์เป็นไปได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาซื้อสินค้าและใช้บริการของผู้ประกอบการที่เข้าพื้นที่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (ซึ่งรวมถึงโครงการ เดอะ

มาร์เก็ต บาย แพลทินัม โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ) และของกลุ่มเกษรเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วยในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด (BS) ได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2556 กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BTS) ซึ่งได้รับสัมปทานในการดำเนินโครงการรถไฟฟ้าลอยฟ้า BTS อายุงาน 30 ปี จากกรุงเทพมหานคร โดยสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ดังกล่าวอนุญาตให้ BS ดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline เพื่อต่อเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลม โดยตามสัญญาดังกล่าวอนุญาตให้ BS สามารถใช้ทางเชื่อมของโครงการ Bangkok Skyline โดยมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าที่ BTS ได้รับจากกรุงเทพมหานคร โดยตลอดอายุของสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ BS จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาดังกล่าวซึ่งรวมถึงการดำเนินการก่อสร้างทางเชื่อม ระยะเวลาการใช้ทางเชื่อม การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม ฯลฯ อย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ.2556 BS ได้ทำสัญญาร่วมทุนโครงการทางเชื่อมอาคารในย่านราชประสงค์ (Bangkok Skyline) กับบริษัทฯและบริษัทย่อย กลุ่มเกษรและสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีเงื่อนไขที่สำคัญ อันได้แก่

- 1) การกำหนดให้บริษัทฯและกลุ่มเกษรต้องเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline โดยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่มีการก่อสร้างบนเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารของเจ้าของอาคารรายใด ก็ให้เจ้าของอาคารรายนั้นเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้าง ส่วนการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่อยู่บนที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานคร ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ซึ่งต้องรับผิดชอบร่วมกันระหว่างบริษัทฯและกลุ่มเกษรให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุน ซึ่งอัตราดังกล่าวได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างบริษัทฯและกลุ่มเกษร
- 2) การกำหนดระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากทางเชื่อมเท่ากับระยะเวลาสัมปทานการดำเนินการบริหารระบบทางเดินรถไฟฟ้าซึ่ง BTS ได้รับจากกรุงเทพมหานคร โดยระยะเวลาการใช้ทางเชื่อมในแต่ละส่วนของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละราย ต้องไม่เกินระยะเวลาที่เจ้าของอาคารนั้นมีสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิที่ดินเองมีอยู่บนที่ดินนั้น
- 3) ทางเชื่อมส่วนที่สร้างในเขตที่ดินที่ตั้งอาคารใดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารนั้น โดยเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายตกลงให้ BS มีสิทธิในการบริหารจัดการทางเชื่อม ส่วนสิ่งก่อสร้างตามสัญญาที่ก่อสร้างบนพื้นที่สาธารณะจะต้องยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร โดยกรุงเทพมหานครจะส่งมอบสิทธิในการบริหารจัดการทางเชื่อมให้แก่ BS ดำเนินการต่อไป
- 4) BS ไม่ได้มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline (ซึ่งเป็นหน้าที่ของบริษัทฯและกลุ่มเกษร) โดยตามสัญญาร่วมทุน BS มีหน้าที่ได้แก่ การบริหารจัดการโครงการ Bangkok Skyline การเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline ในการเจรจา ประสานงาน ทำสัญญาหรือข้อตกลงกับหน่วยงานต่างๆเพื่อการดำเนินโครงการ การดำเนินการออกกฎระเบียบการบริหารจัดการทางเชื่อมสำหรับใช้เป็นมาตรฐานการออกแบบ ก่อสร้างและการดำเนินการ

บริหารจัดการทางเชื่อม การควบคุมการบริหารจัดการทางเชื่อม การออกกฎระเบียบปฏิบัติในการใช้ทางเชื่อม สำหรับเจ้าของอาคารและประชาชนผู้ใช้ทางเชื่อม และการติดตามและควบคุมให้เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละราย ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบที่ BS ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ การออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline จะเป็นการดำเนินการโดยบริษัทและกลุ่มเกษร โดยที่ทั้งบริษัทและกลุ่มเกษรไม่จำเป็นต้องพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่แต่ละฝ่ายรับผิดชอบ (ส่วนที่ผ่านที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของแต่ละฝ่าย) ไปพร้อมกัน ในส่วนของการ ออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline โดยบริษัทซึ่งคาดว่าจะมีต้นทุนในการออกแบบ พัฒนาและ ก่อสร้างโครงการประมาณ 300 ล้านบาทนั้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557 แบบการก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่บริษัทจะรับผิดชอบในการพัฒนาและก่อสร้างนั้น ได้รับอนุมัติและเห็นชอบจาก BTS แล้ว และกำลังอยู่ในระหว่าง การขอความเห็นชอบในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทคาดว่าจะแบบการก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและก่อสร้างจะได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครภายในไตรมาส ที่ 4 ของปี พ.ศ.2557 และการก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบจะเริ่มต้นภายในไตรมาส ที่ 1 ของปี พ.ศ.2558 และโครงการ Bangkok Skyline ในส่วนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและก่อสร้างจะ เริ่มเปิดใช้งานในช่วงปลายปี พ.ศ.2558-ต้นปี พ.ศ.2559