

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

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

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาเสนอขาย: วันที่ 12 - 13 และ 16 มีนาคม พ.ศ.2558)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

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

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีก และบริหารพื้นที่ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และธุรกิจโรงแรม โดย ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558 บริษัทมีโครงการที่ดำเนินการในเชิงพาณิชย์แล้ว จำนวน 3 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของพื้นที่บางส่วนของเดอะ แพลทินัมแฟชั่นมอลล์ อาคาร 1 และพื้นที่ทั้งหมดของเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ อาคาร 2 (ส่วนขยาย) โดยโครงการนี้เริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2548)
- 2) โครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย (ซึ่งบริษัททำสัญญาเช่าบริหารโครงการนี้เป็นระยะเวลานาน 10 ปีกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เริ่มดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558)
- 3) โรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ (ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของโครงการ แต่บริษัทว่าจ้าง chain โรงแรมจากต่างประเทศให้มาบริหารโรงแรมนี้ โดยโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ เริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554)

ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย: หุ้นสามัญเพิ่มทุน

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

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น: เสนอขายให้แก่ผู้ถือการคุณของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม จำนวนทั้งสิ้น 210,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด เสนอขายให้แก่ผู้ถือการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 324,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 46.36 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด และเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบันจำนวนทั้งสิ้น 165,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.64 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่ายของวงสิทธิในการใช้ดุลพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนแต่ละประเภท ตามความเหมาะสม เพื่อให้การเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจำหน่ายหุ้นในครั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่างๆ อาทิ เช่น (1) บริษัทฯไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา Underwriting (2) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัยหรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านเศรษฐกิจและการเมือง (3) มีการยกเลิกสัญญา Underwriting (4) สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม “ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์”)

มูลค่าที่ตราไว้: 1.00 บาทต่อหุ้น

ราคาเสนอขายต่อประชาชน: 7.40 บาท/หุ้น

มูลค่าการเสนอขาย: 5,180 ล้านบาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า:

ไม่มี

จำนวนหุ้นหรือหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพ: ___ หุ้น ราคาเสนอขายหรือราคาแปลงสภาพ: ___ บาท

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value): 1.30 บาทต่อหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย:

การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้ใช้วิธีการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์จากนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งเป็นการสอบถามปริมาณความต้องการซื้อหุ้นของผู้ลงทุนประเภทสถาบันในแต่ละระดับราคา (Price Range) แล้วเปิดโอกาสให้นักลงทุนสถาบันแจ้งราคาและจำนวนหุ้นที่ประสงค์จะซื้อมายังผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่าย โดยช่วงราคาที่ใช้ทำ Bookbuilding อยู่ที่ระหว่างราคา 7.00-7.50 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯและผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่ายได้กำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้ที่ราคา 7.40 บาทต่อหุ้น โดยได้พิจารณาจากราคาและจำนวนหุ้นที่นักลงทุนสถาบันเสนอความต้องการซื้อเข้ามา ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาที่จะทำให้บริษัทฯสามารถระดมเงินทุนได้ตามจำนวนที่ต้องการระดมทุน และยังเป็นราคาที่คาดว่าจะก่อให้เกิดความต้องการซื้อหุ้นเหลืออยู่มากพอในระดับที่คาดว่าจะทำให้ราคาหุ้นมีเสถียรภาพในตลาดรอง ราคาที่บริษัทฯจะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน (7.40 บาทต่อหุ้น) สามารถคิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio) เท่ากับ 47.47 เท่า โดยคำนวณจากกำไรสุทธิใน 4 ไตรมาสล่าสุด (หรือกำไรสุทธิสำหรับปี พ.ศ.2557 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม-31 ธันวาคม พ.ศ.2557) ซึ่งเท่ากับ 436.47 ล้านบาทหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญภายหลังการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้แล้วรวม 2,800,000,000 หุ้น ได้กำไรต่อหุ้นเท่ากับ 0.16 บาท (Fully Diluted Earnings)

P/E Ratio ที่เสนอขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราส่วน P/E Ratio ของกลุ่มบริษัทจดทะเบียนในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่คัดเลือกแล้วมีความคล้ายคลึงกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) และบริษัท สยามฟิวเจอร์รีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ CPN, MBK และ SF ที่แสดงไว้ในตารางสรุปข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (ตารางดังกล่าวอ้างอิงข้อมูลในช่วงระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2557-28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558 เพื่อแสดงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและครอบคลุมความผันผวนของราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์)

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ตลาดรองที่จดทะเบียน / อุตสาหกรรม / ธุรกิจ	ราคาเฉลี่ย (บาท)	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN)	พัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และธุรกิจให้เช่าพื้นที่และ ให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายใน ศูนย์การค้า และยังประกอบ ธุรกิจพัฒนา บริหาร และให้เช่า พื้นที่อาคารสำนักงาน และธุรกิจ โรงแรม	SET / อสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	46.02	29.43
บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) (MBK)	ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า โดย การนำพื้นที่ออกให้เช่า และ ดำเนินธุรกิจโรงแรมและการ ท่องเที่ยว รวมถึงดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนา ที่ดินเพื่อขาย	SET / อสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	15.39	14.91
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดี เวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SF)	ประกอบธุรกิจหลักในการให้เช่า พื้นที่ในอาคารและให้บริการ ด้านสาธารณูปโภค	SET / อสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	6.87	17.12
ค่าเฉลี่ย				20.49

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: (1) ราคาปิดเฉลี่ย 6 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2557-28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558

(2) อัตราส่วน P/E เฉลี่ย 6 เดือนย้อนหลัง คำนวณจากค่าเฉลี่ยในแต่ละวันของอัตราส่วน P/E ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2557-28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558

P/E Ratio ที่เสนอขายคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจลงทุน เนื่องจากบริษัทวางแผนการขยายธุรกิจทั้งส่วนของธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าและบริหารพื้นที่เช่าและธุรกิจโรงแรม ได้แก่ โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม และโครงการโรงแรม 2 แห่ง บนเกาะสมุย ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เริ่มลงทุนพัฒนาโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม แล้ว และบริษัทฯคาดว่าโครงการดังกล่าวจะสามารถเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ในช่วงกลางปี พ.ศ. 2560 และจะเข้ามามีบทบาทต่อการเติบโตของผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นโครงการที่มีพื้นที่เช่ามากและมีศักยภาพในการเติบโต (โปรดพิจารณารายละเอียดโครงการในส่วนที่ 2.6 โครงการในอนาคต ส่วนที่ 2.4.2.5 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต รวมถึงส่วนที่ 2.3 ปัจจัยความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการในอนาคต)

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period:

จำนวน 465,577,700 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.63 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

กรณีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรก (“IPO”)

ตลาดรอง: SET mai

หมวดธุรกิจ: อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์การเข้าจดทะเบียน: profit test market capitalization test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ (ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง) จำนวนประมาณ 5,084 ล้านบาท ไปใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ โดยช่วงเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินจะอยู่ในระหว่างปี พ.ศ.2558 - 2563

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมายจากงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลในแต่ละคราว บริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การดำรงเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต หรือเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยจะมีนโยบายจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมายจากงบการเงินเฉพาะกิจการ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลโดยพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพธุรกิจ เช่น พิจารณาจากแผนการลงทุนในการขยายกิจการของบริษัทย่อยนั้นๆ เป็นต้น

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2556 ในรูปของบริษัท จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการพื้นที่เช่า ธุรกิจโรงแรม ตลอดจนเพื่อลงทุนในบริษัทอื่น โดยบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด เกิดจากการควบรวมกิจการ (Amalgamation) บริษัททั้งหมด 9 บริษัทภายในกลุ่มเดียวกันเข้าด้วยกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด ยังคงเป็นกลุ่มเดียวกันกับบริษัทเดิมในกลุ่มทั้ง 9 บริษัทหลังจากการปรับโครงสร้างบริษัทแล้ว บริษัทฯยังคงประกอบธุรกิจพัฒนาศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และบริหารจัดการพื้นที่ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม โดยมุ่งเน้นการเติบโตจากโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะมีการพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต บริษัทฯได้รับการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดชื่อ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ.2557

บริษัทฯประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์และโรงแรม และบริษัทฯยังดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ เช่น การให้เช่าพื้นที่ภายในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (The Platinum Fashion Mall) ตลอดจนการบริหารอาคาร พื้นที่เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น พื้นที่จอดรถ ศูนย์อาหาร เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการศูนย์ โดย ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558 บริษัทฯมีศูนย์ที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ซึ่งบริษัทฯถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ชั้น 3-6 และชั้น 11 รวมถึงพื้นที่จอดรถบางส่วนของอาคาร 1 และถือกรรมสิทธิ์ของอาคาร 2 ทั้งหมด ของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์)และโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย (ซึ่งเป็นโครงการCommunity Mall ที่ตั้งอยู่ที่เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ที่เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558 โดยบริษัทฯทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นระยะเวลา 10 ปี กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง)และมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ (Novotel Bangkok Platinum Pratunam Hotel) และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาซึ่งประกอบด้วย โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาเยอ แพลทินัม (The Market by Platinum) ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อย 100% คือบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และคาดว่าโครงการดังกล่าวจะเริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ.2560และโครงการโรงแรม อันได้แก่ โรงแรม Holiday Inn Express (โรงแรมระดับ 3 ดาว) และโรงแรม Holiday Inn Resort (โรงแรมระดับ 4 ดาว) ซึ่งจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อย 100% อีกบริษัทหนึ่ง คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และคาดว่าโรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort จะเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงปลายปี พ.ศ. 2560 และช่วงปลายปี 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 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นในบริษัทย่อย 3 บริษัท และบริษัทร่วม 1 บริษัท ได้แก่

- 1) **บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่จะพัฒนาและดำเนินโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม)
บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัดดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ โดยจะพัฒนาเป็นโครงการตลาดนัดติดแอร์ ใจกลางเมืองแห่งแรก บริเวณย่านราชประสงค์ และมีชื่อโครงการว่า โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม (The Market by Platinum) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการโครงการดังกล่าวได้ในปี พ.ศ. 2560
- 2) **บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารภายในกลุ่มแพลทินัม)
บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัดดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการอาคาร (Property Management Service) โครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เฉพาะในส่วนขยาย ให้กับบริษัทฯ และในอนาคตบริษัทดังกล่าวจะรับจ้างเป็นผู้บริหารจัดการอาคารให้กับโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ด้วย
- 3) **บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด** (เป็นบริษัทย่อยที่จะพัฒนาและดำเนินโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จ. สุราษฎร์ธานี)
บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานีในเบื้องต้นได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) และจะพัฒนาโครงการโรงแรมบนที่ดินเปล่าริมหาดบ่อผุด เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานีของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้แก่ โรงแรม Holiday Inn Express (โรงแรมระดับ 3 ดาว) และ โรงแรม Holiday Inn Resort (โรงแรมระดับ 4 ดาว) คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโรงแรมทั้งสองในปลายปี พ.ศ.2558 (โรงแรม Holiday Inn Express) และปลายปี พ.ศ. 2559(โรงแรม Holiday Inn Resort) ตามลำดับ โดยคาดว่าจะใช้เวลาก่อสร้างแต่ละโรงแรมประมาณ 2 ปี นับตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง
- 4) **บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด** (เป็นบริษัทร่วมที่ทำหน้าที่บริหารจัดการโครงการ Bangkok Skyline)
วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด คือดำเนินการบริหารจัดการสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลมและศูนย์การค้าและอาคารพลาซ่าที่สำคัญในย่านราชประสงค์ (เรียกว่าโครงการ Bangkok Skyline)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558		หลังการเสนอขายหุ้น แก่ประชาชนทั่วไป	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มโซติจิวังกูร์				
1.1 นายสุรชัย โซติจิวังกูร์	773,422,500	36.83	773,422,500	27.62
1.2 นางปัญญพร โซติจิวังกูร์	491,426,800	23.40	491,426,800	17.55
1.3 นายสมชาย โซติจิวังกูร์	25,241,400	1.20	25,241,400	0.90
1.4 นายธงชัย โซติจิวังกูร์	9,191,800	0.44	9,191,800	0.33
นายวิทยา โซติจิวังกูร์	9,191,800	0.44	9,191,800	0.33

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558		หลังการเสนอขายหุ้น แก่ประชาชนทั่วไป	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.5 นางสาวสุจิตา ไชติจุฟางกูร	6,500,000	0.31	6,500,000	0.23
1.6 นายวิชัย ไชติจุฟางกูร	3,482,600	0.17	3,482,600	0.12
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มไชติจุฟางกูร	1,318,456,900	62.78	1,318,456,900	47.09
2. กลุ่มวิจิตรธรรมาภิบาล				
2.1 นายวุฒิชัย วิจิตรธรรมาภิบาล	195,800,000	9.32	195,800,000	6.99
2.2 นางดวงพร วิจิตรธรรมาภิบาล	60,000,000	2.86	60,000,000	2.14
2.3 นางอรอุมา เอกลาภไพบูลย์	31,225,300	1.49	31,225,300	1.12
2.4 นางสาววิยดา ปิยภาณีกุล	17,355,400	0.83	17,355,400	0.62
2.5 น.ส.กุลวัลย์ วิจิตรธรรมาภิบาล	11,225,300	0.53	11,225,300	0.40
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มวิจิตรธรรมาภิบาล	315,606,000	15.03	315,606,000	11.27
3. กลุ่มลิมปิวิวัฒน์กุล				
3.1 นางพรรณพิลย์ ลิมปิวิวัฒน์กุล	98,459,300	4.69	98,459,300	3.52
3.2 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
4. กลุ่มพงษ์สุทธิมนัส				
4.1 นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส	92,000,000	4.38	92,000,000	3.29
4.2 นายวรินทร์ พงษ์สุทธิมนัส	20,229,700	0.96	20,229,700	0.72
รวมการถือหุ้นโดยกลุ่มพงษ์สุทธิมนัส	112,229,700	5.34	112,229,700	4.01
5. นายประสิทธิ์ วงศ์สกุลเกษม	46,050,300	2.19	46,050,300	1.64
นายสนั่น รัตนตระกูล	46,050,300	2.19	46,050,300	1.64
6. กลุ่มอนันตกุล				
6.1 นางใจชนก ภาคอัติ	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
7. นายวรวิทย์ คุณากรวงศ์	2,321,700	0.11	2,321,700	0.08
8. ผู้ถือหุ้นรายย่อยจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)	-	-	700,000,000	25.00
รวม	2,100,000,000	100.00	2,800,000,000	100.00

* กลุ่มไชติจุฟางกูรและกลุ่มวิจิตรธรรมาภิบาลมีความสัมพันธ์กันจากการที่สมาชิกของกลุ่มวิจิตรธรรมาภิบาลบางท่านมีความสัมพันธ์ในฐานะญาติสนิทของนางปัญจพร ไชติจุฟางกูร ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯท่านหนึ่ง

** บริษัทฯอาจมีการจัดสรรหุ้น เพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนในครั้งนี้อยู่ ในส่วนที่จะจัดสรรและเสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ให้แก่นายประสิทธิ์ วงศ์สกุลเกษม นายสนั่น รัตนตระกูล และนายวรวิทย์ คุณากรวงศ์ โดยในการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯแก่ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ท่าน บริษัทฯจะไม่จัดสรรหุ้นให้แก่

ทั้ง 3 ท่าน จนทำให้แต่ละท่านถือหุ้นของบริษัทฯในสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัทฯหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน (คิดเป็นจำนวนหุ้น 140 ล้านหุ้น)

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

สัดส่วนรายได้:

ก. โครงสร้างรายได้แยกตามโครงการ

		ปีพ.ศ.2554 (ยังไม่ได้ ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)		ปีพ.ศ.2555 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ และไม่ได้สอบ ทาน)		ปีพ.ศ.2556 (ปรับปรุงใหม่)		ปี พ.ศ. 2557	
		ล้าน บาท	ร้อย ละ	ล้าน บาท	ร้อย ละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อย ละ
1	เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ⁽¹⁾	642.2	95.8%	718.6	70.8%	807.8	69.1%	1,140.7	79.0%
2	โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัมประตูน้ำ ⁽²⁾	5.7	0.9%	249.3	24.6%	307.3	26.3%	250.2	17.3%
3	รายได้อื่น ⁽³⁾	22.1	3.3%	47.3	4.6%	54.0	4.6%	53.7	3.7%
รวมรายได้		670.0	100%	1,015.1	100%	1,169.1	100%	1,444.6	100%

- 1) รายได้จากเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มของธุรกิจศูนย์อาหาร
- 2) รายได้จากโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำเป็นรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
- 3) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน

ข. โครงสร้างรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

		ปี พ.ศ. 2554 (ยังไม่ได้ ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)		ปี พ.ศ. 2555 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ และไม่ได้สอบ ทาน)		ปี พ.ศ. 2556 (ปรับปรุงใหม่)		ปี พ.ศ. 2557	
		ล้าน บาท	ร้อย ละ	ล้าน บาท	ร้อย ละ	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อย ละ
1	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾	382.7	57.1%	435.0	42.9%	525.1	44.9%	916.7	63.5%
2	รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม ⁽²⁾	259.5	38.7%	283.6	27.9%	282.7	24.2%	224.0	15.5%
3	รายได้จากกิจการโรงแรม ⁽³⁾	5.7	0.9%	249.3	24.6%	307.3	26.3%	250.2	17.3%
4	รายได้อื่น ⁽⁴⁾	22.1	3.3%	47.3	4.6%	54.0	4.6%	53.7	3.7%
รวมรายได้		670.0	100%	1,015.1	100%	1,169.1	100%	1,444.6	100%

- 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ส่วนแบ่งกำไร รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าส่วนกลาง รายได้ค่าเบี่ยประกันและรายได้ค่าที่จอดรถ
- 2) รายได้จากอาหารและเครื่องดื่มเป็นรายได้จากการดำเนินธุรกิจศูนย์อาหารและรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของบริษัทฯ ไม่รวมรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มจากธุรกิจโรงแรม โดยรายได้ในส่วนนี้อยู่ในรูปของส่วนแบ่งรายได้จากร้านค้าต่างๆ โดยบริษัทฯจะบันทึกรายได้ทั้งหมดจากการขายอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์อาหารในงบการเงิน และบันทึกส่วนที่จ่ายคืนให้กับผู้ประกอบการร้านค้าเป็นต้นทุนของธุรกิจศูนย์อาหาร
- 3) รายได้จากกิจการโรงแรมประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มของโรงแรม และรายได้จากบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

- 4) รายได้อื่น ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าป้ายโฆษณา กำไร (ขาดทุน) จากการขายหลักทรัพย์ กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น จากการขายหลักทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) จากการขายทรัพย์สิน

รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับสัดส่วนการปล่อยเช่าพื้นที่ของโครงการ The Platinum Fashion Mall (ทั้งโซน 1 และโซน 2 รวมกัน) ภายใต้อายุสัญญาเช่าต่างๆ

สัดส่วนของพื้นที่เช่าสั้น (ไม่เกิน 3 ปี) และเช่าระยะยาว (เกินกว่า 3 ปี) เทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด(รวมทั้งพื้นที่ของอาคาร 1 และ 2) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

อายุของสัญญาเช่า	พื้นที่โดยประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
สัญญาเช่าอายุไม่เกิน 3 ปี (ส่วนใหญ่จะครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี พ.ศ.2558-2559)	12,220	58.7
สัญญาเช่าอายุ 5 ปี(พื้นที่เช่า)	177	0.8
สัญญาเช่าอายุ 10 ปี (พื้นที่เช่า)(ส่วนใหญ่จะครบกำหนดอายุสัญญาในระหว่างปี พ.ศ.2563-2564)	8,309	40.0
พื้นที่ว่าง(อยู่ในระหว่างการหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนผู้เช่ารายเดิมที่ไม่ต่ออายุสัญญา)	85	0.5
รวม	20,791	100.0

ข้อมูลเกี่ยวกับระยะเวลาการหมดอายุของสัญญาเช่า (ทั้งเช่าสั้นและเช่ายาว) ของทั้งอาคาร 1 และ 2 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557)

ปี	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พ.ศ. 2558	6,224	29.9
พ.ศ. 2559	5,111	24.6
พ.ศ. 2560	465	2.2
พ.ศ. 2561	597	2.9
พ.ศ. 2562	-	-
พ.ศ. 2563	3,655	17.6
พ.ศ. 2564	4,128	19.9
พ.ศ. 2565	458	2.2
พ.ศ. 2566	68	0.3
พื้นที่ว่าง	85	0.5
รวม	20,791	100.0

หมายเหตุ: สำหรับการเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่าเกินกว่า 3 ปี (สัญญาเช่า) บริษัทฯจะเรียกเก็บค่าเช่าครั้งเดียวในวันทำสัญญา โดยจะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มเติมอีกในระหว่างอายุสัญญาเช่า แต่บริษัทฯจะเรียกเก็บค่าบริการเป็นรายเดือนจากผู้เช่าสัญญาเช่าพื้นที่ในลักษณะสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา

คณะกรรมการบริษัท:

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558 บริษัทฯมีกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 10 ท่าน ดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพลการ สุวรรณรัฐ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายสุรชัย โชติจุฬางกูร	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร
3. นายไชยยศ เหมะรัชตะ	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
4. นายสมชัย บุญน้ำศิริ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนและกรรมการอิสระ
5. พล.ต.อ.บุญเพ็ญ บำเพ็ญบุญ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
6. นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
7. นางปัญญาพร โชติจุฬางกูร	กรรมการ กรรมการบริหารและกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
8. นายพิรุณ ลิ้มปิติวัฒน์กุล	กรรมการและกรรมการบริหาร
9. นางสาวชฎารัตน์ อนันตกุล	กรรมการ
10. นายสมบุรณ์ วงศ์ศรีศรี	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
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาและดำเนินโครงการในอนาคตของบริษัทฯ
 - 2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการในอนาคต
 - 2.2 ความเสี่ยงของการบริหารโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
 - 2.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

- 2.4 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม จะถูกยกเลิกก่อนครบกำหนดหรือไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเมื่อครบกำหนด
- 2.5 ความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่ยังไม่มีผลประกอบการในเชิงพาณิชย์
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเข้าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

3. ความเสี่ยงอื่นๆ

- 3.1 ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการที่บริษัทมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอำนาจควบคุมการออกเสียงลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้น
- 3.2 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จะขายหุ้นหลังจากหุ้นของบริษัทฯเข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

ตารางสรุปตัวเลขและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ:

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557
รายได้จากการดำเนินงาน	647.9	967.9	1,115.1	1,390.9
รายได้รวม	670.0	1,015.1	1,169.1	1,444.6
ต้นทุนการดำเนินงาน	352.2	513.7	533.0	555.0
กำไรขั้นต้น	295.7	454.2	582.1	835.9
อัตรากำไรขั้นต้น	45.64%	46.93%	52.20%	60.10%
กำไรสุทธิ	68.7	167.5	245.4	436.5
อัตรากำไรสุทธิ	10.25%	16.50%	20.99%	30.21%

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯ

หน่วย: ล้านบาท	พ.ศ.2554	พ.ศ.2555	พ.ศ.2556	พ.ศ.2557
สินทรัพย์รวม	4,217.1	4,057.5	4,374.5	4,107.2
หนี้สินรวม	3,556.0	2,929.0	2,155.0	1,471.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	661.06	1,128.6	2,219.5	2,636.1
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.38	2.60	0.97	0.56
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	10.39%	14.84%	11.06%	16.56%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	1.63%	4.13%	5.61%	10.63%

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน:

เมื่อพิจารณาจากกำไรขาดทุนรวมของบริษัทฯ ในระหว่างปีพ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยแหล่งรายได้ 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 นอกจากนี้บริษัทยังสามารถทำกำไรได้เพิ่มสูงขึ้นในแต่ละรอบปีบัญชี ดังเกิดได้จากอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 45.6 ในปี พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 46.9 ในปีพ.ศ. 2555 และเพิ่มเป็นร้อยละ 52.2 ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นนั้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่และผลประกอบการของกิจการโรงแรมที่ดีขึ้นหลังจากเริ่มเปิดดำเนินการได้เพียง 1 เดือนในปี พ.ศ.2554 อีกทั้งบริษัทยังสามารถบริหารให้ต้นทุนเติบโตน้อยกว่ารายได้ ทำให้บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นจาก 68.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็น 167.5 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 และเพิ่มขึ้นเป็น 245.4 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 89.0 ต่อปี

รายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจาก 1,115.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2556เป็น 1,390.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 24.7 โดยปัจจัยหลักที่ส่งเสริมอัตราการเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน คือการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็นธุรกิจที่ค่อนข้างมั่นคงเนื่องจากเป็นการเรียกชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ ทำให้ธุรกิจดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในช่วงไตรมาสแรกถึงกลางไตรมาสที่สองของปี พ.ศ. 2557 น้อยกว่าธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 582.1 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2556 เป็น 835.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2557 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52.2 ในปี พ.ศ. 2556 และเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 60.1 ในปีพ.ศ. 2557

สำหรับปีพ.ศ. 2556 และปีพ.ศ. 2557 บริษัทฯมีกำไรสุทธิจำนวนเท่ากับ 245.4 ล้านบาท และ 436.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 77.8 โดยอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯสำหรับปีพ.ศ. 2556 และสำหรับปี พ.ศ. 2557 เท่ากับร้อยละ 21.0 และร้อยละ 30.2 ตามลำดับ โดยการเติบโตของกำไรสุทธิของบริษัทฯเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯมีการทยอยจ่ายชำระคืนภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยในช่วงระหว่าง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ.2557

เมื่อพิจารณาถึงฐานะทางการเงินของบริษัทฯพบว่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 4,217.1 ล้านบาท 4,057.6 ล้านบาท และ 4,374.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าสินทรัพย์รวมใน พ.ศ. 2555 ลดลงร้อยละ 3.8 จากปี พ.ศ. 2554 และมูลค่าสินทรัพย์รวมในปี พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากปี พ.ศ. 2555 โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ถาวร และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวที่แปรผันไปตามแผนการใช้เงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ในปี พ.ศ. 2556 นั้นส่วนหนึ่งเกิดจากรายการปรับปรุงเพื่อสะท้อนเงินลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 4,107.2 ล้านบาท ลดลง 267.3 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 4,374.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.1 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการ

เทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว เนื่องจากบริษัทฯ นำเงินบางส่วนที่บริษัทฯ มีอยู่ไปจ่ายชำระคืนหนี้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินในช่วงระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ.2557

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 2,155.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราที่ลดลงร้อยละ 17.6 และ ร้อยละ 26.4 ตามลำดับ โดยการลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมนั้นมีสาเหตุหลักมากจากการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวทั้งจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงิน ในปีพ.ศ. 2556 บริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 763.4 ล้านบาท นอกจากนี้การลดลงของมูลค่าหนี้สินรวมยังมีผลจากการลดลงของจำนวนดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบริษัทฯ ได้ทยอยชำระไปพร้อมกับการชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงบริษัทฯ มีการทยอยตัดรับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในระหว่างงวดทำให้มูลค่ารายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าที่บันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงอีกด้วย

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 1,471.1 ล้านบาท ลดลง 684.1 ล้านบาท จากมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ 2,155.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 31.7 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน และรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

ส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 661.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เป็น 1,128.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยแบ่งเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 827.1 ล้านบาท และส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทยอย คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด จัดตั้งขึ้นในปีพ.ศ. 2555) จำนวน 301.4 ล้านบาท (ซึ่งประกอบด้วยกำไรสุทธิของบริษัทฯ ทยอยจัดตั้งใหม่ภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน 300 ล้านบาท และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี พ.ศ.2555 จำนวน 1.4 ล้านบาท) ทั้งนี้ต้องมีการแยกรายการดังกล่าวออกมาต่างหากเนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555 ยังไม่ได้มีการแลกหุ้น (Share Swap) ระหว่างบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็น 1 ในบริษัทที่มาควบรวมเป็นบริษัทฯ เมื่อต้นเดือนธันวาคม พ.ศ.2556) ดังนั้น ณ สิ้นปี พ.ศ.2555 บริษัทฯ จึงยังไม่ได้เข้าลงทุนและถือหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรู้กำไรและสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด เป็นของบริษัทฯ บนงบการเงินได้เมื่อเปรียบเทียบกับเฉพาะส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีการเติบโตร้อยละ 25.1 จากการเพิ่มขึ้นกำไรสะสม ซึ่งเป็นผลกำไรสุทธิจากการดำเนินของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้น และเมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทยอย มีการเติบโตร้อยละ 70.7 จากปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ มีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น รวมถึงมีการรับรู้ส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทยอย และในปี พ.ศ. 2556 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมส่วนของผู้ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทยอยเพิ่มขึ้นจาก 1,128.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2555 เป็น 2,219.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 96.6 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนอีกจำนวน 1,074.5 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 1,946.5 ล้านบาท เป็น 2,800 ล้านบาท โดยการแบ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 153.5 ล้านบาท ซึ่งมีการเรียกชำระแล้ว และหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปจำนวน 700.0 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,100.0 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 2,636.2 ล้านบาท

มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558 ได้มีมติที่สำคัญเกี่ยวกับวาระที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 ดังต่อไปนี้

1. มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ.2557 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 173,600,000 บาท โดยบริษัทฯ จะกำหนดวัน Record Date และวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลอีกครั้ง ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
2. มีมติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 ในวันที่ 28 เมษายน พ.ศ.2558 เวลา 14.00 น. โดยบริษัทฯ จะกำหนดสถานที่ในการประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ บริษัทฯ จะกำหนดวัน Record Date และวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ประจำปี 2558 อีกครั้ง ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว โดยมีวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2557 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ.2557

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2557

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2557 ซึ่งคณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ.2557 สำหรับหุ้นจำนวน 2,800,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (ประกอบด้วยหุ้นเดิมจำนวน 2,100,000,000 หุ้น และหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนจำนวน 700,000,000 หุ้น) ในอัตราหุ้นละ 0.062 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 173,600,000 บาท โดยบริษัทฯ จะกำหนดวัน Record Date และวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลอีกครั้ง ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งกรรมการ

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2558

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีประจำปี 2558

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2558 ได้ในเอกสารแนบ 8 ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้)

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

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)