

2.3.6 รายการระหว่างกัน

2.3.6.1 ลักษณะของรายการระหว่างกัน

- 1) รายการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และที่ดินเปล่าจากครอบครัวโชติ จุฬางกูรซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	<p>1) บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด เพื่อให้บริษัทดังกล่าวเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญรายการนี้เป็นการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด จำนวนทั้งสิ้น 200,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 19.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาซื้อต่อหุ้นเท่ากับ 98.50 บาทต่อหุ้น (ซึ่งเท่ากับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) ของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555) คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด กู้เงินจำนวน 153.81 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทดังกล่าวนำเงินไปชำระคืนเงินกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยที่บริษัทคงค้างกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ (ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ด้วย) รวมเป็นเงินที่บริษัทฯ จ่ายเพื่อเข้าลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด รวมกันทั้งสิ้น 173.51 ล้านบาท ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ในการซื้อหุ้น 100% ในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด รวมถึงการให้บริษัทดังกล่าวกู้เงินเพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยที่คงค้างกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ ก็เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าลงทุนและมีสิทธิครอบครองในที่ดินเปล่าจำนวน 8 ไร่ 2 งาน 76.8 ตารางวา หรือ 3,476.8 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 6481 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์และครอบครองโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด โดยที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเมื่อพิจารณาเงินจำนวนทั้งสิ้น 173.51 ล้านบาทที่บริษัทฯ ต้องจ่ายออกไปเพื่อลงทุนในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินจำนวน 3,476.8 ตารางวา (โดยผ่านทางบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) ราคาของที่ดินที่เกาะสมุยที่บริษัทฯ ได้มาจากการเข้าลงทุนโดยตรงในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด จะเทียบเท่ากับ 49,905 บาท/ตารางวา</p> <p>2) บริษัทฯ (โดยดำเนินการผ่านทางบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) เข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 48236 เลขที่ดิน 117 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 3 งาน 34.8 ตารางวา (334.8 ตารางวา) ที่ดินโฉนดเลขที่ 48237 เลขที่ดิน 118 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 2 งาน 36.1 ตารางวา (236.1 ตารางวา) และที่ดินโฉนดเลขที่ 48238 เลขที่ดิน 119 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 73.8 ตารางวา รวมที่ดินทั้ง 3 โฉนด มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 2 งาน 44.7 ตารางวา (644.7 ตารางวา) ในราคาตารางวาละ 49,800 บาท (ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงและเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32.11</p>
-----------------	--

	<p>ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะ สมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p> <p>ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด รวมถึงการให้บริษัทดังกล่าวกู้เงินเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ที่ค้างค้างกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ (เพื่อให้ได้มาซึ่งการครอบครองในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) และการเข้าซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 3 ไร่ โดยดำเนินการผ่านทางบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (โดยทั้ง 3 รายการเป็นการซื้อทรัพย์สินจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย นายสุรัชย์ โชติจุฬางกูร นางปัญจพร โชติจุฬางกูร และบุตรของนายสุรัชย์ โชติจุฬางกูรและนางปัญจพร โชติจุฬางกูร) มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินเปล่าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีเพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการโรงแรมระดับ 3 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Express) จำนวน 1 โรงแรม และโรงแรมระดับ 4 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Resort) จำนวน 1 โรงแรม โดยทั้ง 2 โรงแรมจะตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย โดยในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินโครงการโรงแรมทั้ง 2 โรงแรม จะเป็นการดำเนินการโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557</p>
<p>คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>รายการซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด</p> <p>ผู้ซื้อ : บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)</p> <p>ผู้ขาย : นายสุรัชย์ โชติจุฬางกูร นางปัญจพร โชติจุฬางกูร และบุตรของนายสุรัชย์ โชติจุฬางกูร และนางปัญจพร โชติจุฬางกูร (ซึ่งประกอบด้วยนายชาคริต โชติจุฬางกูร นายชวพันธ์ โชติจุฬางกูร นายธรรมนุญ โชติจุฬางกูร และ น.ส. สุจิตา โชติจุฬางกูร) ซึ่งทั้งหมดเป็นสมาชิกของกลุ่มโชติจุฬางกูรซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ</p> <p>รายการซื้อที่ดินเปล่าจำนวน 1 ไร่ 2 งาน 44.7 ตารางวา</p> <p>ผู้ซื้อ : บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557)</p> <p>ผู้ขาย : นายสุรัชย์ โชติจุฬางกูร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ</p>
<p>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความ</p>	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2556 (โดยอาศัยความเห็นจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2556) ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติการเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการ โดย</p>

<p>สมเหตุสมผลของการทำรายการ</p>	<p>ในการประชุมกรรมการเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าวทั้ง 2 รายการ กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการทำรายการ ได้แก่ นายสุรชัย โชติจุฬางกูร และนางปัญญพร โชติจุฬางกูร ไม่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและออกเสียงลงมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการทั้ง 2 รายการดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการในครั้งดังกล่าวได้พิจารณา มอบอำนาจให้กรรมการ 3 ท่าน ซึ่งไม่ได้มีส่วนได้เสียในเรื่องการซื้อทรัพย์สินทั้ง 2 รายการดังกล่าว อันได้แก่ นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส นายพิรุณ ลิ้มปวิวัฒน์กุล และ น.ส.ชฎารัตน์ อนันตกุล ในการลงนามเพื่อทำธุรกรรมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อหุ้น ในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และที่ดินจากสมาชิกตระกูลโชติจุฬางกูร จนการดำเนินการต่างๆที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ จากการพิจารณาข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการผู้ที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ารายการที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นในบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด รายการที่บริษัทฯ ให้บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด กู้เงินเพื่อนำเงินไปใช้คืนหนี้เงินกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยที่บริษัทดังกล่าวมียอดคงค้างกับกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ (โดยวัตถุประสงค์ของการทำรายการทั้ง 2 รายการข้างต้นก็เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 8 ไร่ 2 งาน 76.8 ตารางวา หรือ 3,476.8 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 6481) และรายการที่บริษัทฯ ซื้อที่ดินจำนวน 3 โฉนด (โดยผ่านทางบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 48236 ที่ดินโฉนดเลขที่ 48237 และที่ดินโฉนดเลขที่ 48238 รวมที่ดินทั้ง 3 โฉนด มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 2 งาน 44.7 ตารางวา (644.7 ตารางวา) รวมที่ดินทั้ง 2 ส่วนมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 10 ไร่ 1 งาน 21.5 ตารางวา (4,121.5 ตารางวา) เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินทั้ง 2 รายการทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งที่ติดถนน ริมทะเล และอยู่ใกล้ย่านชุมชน เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาและก่อสร้างโรงแรมระดับ 3 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Express) จำนวน 1 โรงแรม และโรงแรมระดับ 4 ดาว (โรงแรม Holiday Inn Resort) จำนวน 1 โรงแรม (ดูรายละเอียดของโครงการโรงแรมทั้ง 2 ในส่วนโครงการในอนาคต) โดยการเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการโรงแรมทั้ง 2 โรงแรม ภายใต้บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557) เป็นการดำเนินการซึ่งเป็นไปตามนโยบายการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ ที่เน้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (ได้แก่ ศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า โรงแรมและรีสอร์ท ฯลฯ) ที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดีและช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่จะพัฒนาและก่อสร้างขึ้นโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องมีทำเลที่ตั้งที่ดีไม่ว่าโครงการจะตั้งอยู่ในเขต
--	---

	<p>กรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของประเทศไทย</p> <p>2) เงื่อนไขที่มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ที่จัดทำขึ้นระหว่างสมาชิกตระกูลโชติจุฬางกูร (ซึ่งเป็นผู้ขายหุ้น) และบริษัทฯ (ซึ่งเป็นผู้ซื้อหุ้น) และที่มีการกำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินที่จัดทำขึ้นระหว่างนายสุรชัย โชติจุฬางกูร (ในฐานะผู้ขายที่ดิน) และบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (ในฐานะผู้ซื้อที่ดิน) เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปในการทำรายการซื้อขายหุ้นของกิจการและการซื้อขายที่ดิน โดยผู้ขายจะต้องส่งมอบสินทรัพย์ที่มีการซื้อขายซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายอย่างสมบูรณ์ ปลอดจากภาระผูกพัน ข้อจำกัดและข้อเรียกร้องใดๆ ให้แก่ผู้ซื้อ ภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 และทั้งฝั่งผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องมีการดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการส่งมอบและรับมอบกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และสมบูรณ์ ทั้งนี้เงื่อนไขทั้งในสัญญาซื้อขายที่ดินและสัญญาซื้อขายหุ้นให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่จะบอกเลิกสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ได้ โดยต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดเงื่อนไขของสัญญา และไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาภายในระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>3) จำนวนเงินที่บริษัทฯ และบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ชำระให้แก่สมาชิกตระกูลโชติจุฬางกูรทั้งหมดเพื่อให้ได้มาซึ่งหุ้น 100% ของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด รวมถึงที่ดินจำนวน 3 โฉนด ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินรวมกันทั้งสิ้น 205.62 ล้านบาท (ดังมีรายละเอียดตามข้างล่าง) มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยเสียประโยชน์ เนื่องจาก:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 98.50 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 19.70 ล้านบาท มีความสมเหตุสมผล โดยมูลค่าหุ้นหุ้นละ 98.50 บาทดังกล่าวเท่ากับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของงวดบัญชีก่อนหน้าปีที่คณะกรรมการจะอนุมัติการทำรายการ โดยมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเป็นมูลค่าหนึ่งที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการชำระค่าหุ้นจำนวน 19.70 ล้านบาทดังกล่าวให้แก่ผู้ขายแล้วเมื่อต้นเดือนเมษายน พ.ศ.2557 - เงินที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ต้องชำระคืนให้แก่กรรมการสำหรับเงินกู้จากกรรมการจำนวน 153.81 ล้านบาท (ซึ่งเป็นเงินกู้ที่ไม่คิดดอกเบี้ย) เป็นมูลค่านี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 โดยมีการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่กรรมการเมื่อต้นเดือนเมษายน พ.ศ.2557
--	--

	<p>(ทั้งนี้ เมื่อรวมเงินจำนวนทั้งสิ้น 173.51 ล้านบาท (รวมเงินซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด จำนวนทั้งสิ้น 19.70 ล้านบาท และเงินที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ชำระคืนเงินกู้ให้แก่กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวนทั้งสิ้น 153.81 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3,476.8 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ราคาที่บริษัทฯ จ่ายเพื่อเข้าลงทุนในที่ดินดังกล่าวเทียบเท่ากับ 49,905 บาท/ตารางวา ซึ่งยังเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินที่ตารางวาละ 80,000 บาทที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ</p> <p>- ค่าที่ดินจำนวน 3 โฉนดซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 644.7 ตารางวา ในราคาตารางวาละ 49,800 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ตกลงและเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32.11 ล้านบาท) ยังต่ำกว่าราคาประเมินที่ดินตารางวาละ 80,000 บาทที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ โดยได้มีการชำระค่าที่ดินดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินเดิมเมื่อต้นเดือนเมษายน พ.ศ.2557</p> <p>ทั้งนี้ วิธีการประเมินราคาที่ดินที่บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ใช้ คือวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีการที่มีความเหมาะสมสำหรับใช้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเปล่า โดยบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโดยพิจารณาเปรียบเทียบจากที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงจำนวน 5 แปลง โดยในการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับที่ดินจำนวน 5 แปลงซึ่งนำมาเปรียบเทียบเพื่อหามูลค่าที่เหมาะสมสำหรับที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อ บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ได้พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ทำเล/ที่ตั้งที่ดิน ขนาดรูปร่างที่ดิน ระดับที่ดิน การคมนาคม และระบบสาธารณูปโภค และมีการกำหนดน้ำหนักให้แก่แต่ละปัจจัยดังกล่าว รวมถึงได้มีการปรับราคาเสนอขายของที่ดินจำนวน 5 แปลงดังกล่าวด้วยวิธีการทางสถิติ ให้เป็นมูลค่าประเมินที่มีความเหมาะสมและสามารถนำมาเทียบเคียงเป็นมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับที่ดินที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม</p>
--	---

หมายเหตุ: สำหรับรายการซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และซื้อที่ดินที่เกาะสมุย จากกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ดังมีรายละเอียดในตารางข้างต้น ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดของเงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการดังที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ของงบการเงินรวมระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (ตรวจสอบแล้ว) (ปรับปรุงใหม่)	เพิ่มขึ้น ระหว่างงวด	ลดลง ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557
กรรมการ	กรรมการของบริษัทฯ	153,809 ⁽¹⁾	51,836 ⁽²⁾	(205,645) ⁽³⁾	-(³)

โดยที่

- (1) เป็นยอดหนี้เงินกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (ชื่อเดิมคือบริษัท ฟรีไฮด์ สมุย จำกัด) คงค้างกับนายสุรชัย โชติจุฬางกูร (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) มาตั้งแต่ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ในเดือนมีนาคม พ.ศ.2557
- (2) เป็นภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดจาก 1) การซื้อหุ้นของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (มียอดคงค้างจำนวน 19.70 ล้านบาทกับนายสุรชัย โชติจุฬางกูร นางปัญจพร โชติจุฬางกูร และบุตรของนายสุรชัย โชติจุฬางกูรและนางปัญจพร โชติจุฬางกูร) 2) การซื้อที่ดินที่เกาะสมุย (มียอดคงค้างจำนวน 32.11 ล้านบาทกับนายสุรชัย โชติจุฬางกูร) และ 3) การซื้อหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด (มียอดคงค้างจำนวน 0.03 ล้านบาทกับนายสุรชัย โชติจุฬางกูร นางปัญจพร โชติจุฬางกูร นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส น.ส.ชฎารัตน์ อนันตกุล รวมถึงผู้ถือหุ้นอื่นๆของบริษัทดังกล่าวอีกจำนวน 10 ท่าน ซึ่งดูรายละเอียดเกี่ยวกับรายการนี้ได้ในส่วนการซื้อหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด)
- (3) บริษัทฯ ได้มีการจ่ายหนี้คงค้างทั้งหมดตามข้อ (1) และ ข้อ (2) ในช่วงระหว่าง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ.2557 และในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ.2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้มีรายการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกรรมการ แต่อย่างไรก็ตาม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯ ไม่มียอดเงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการคงค้าง

2) รายการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด จากกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ลักษณะของรายการ	บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด โดยการซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าวจำนวน 2,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ซึ่งมีการชำระค่าหุ้นแล้วหุ้นละ 25 บาท) ในราคาหุ้นละ 15.49 บาท (เท่ากับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 30,980 บาท ซึ่งได้มีการชำระค่าหุ้นดังกล่าวเมื่อต้นเดือนเมษายน พ.ศ.2557
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	ผู้ซื้อ : บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ผู้ขาย : นายสุรชัย โชติจุฬางกูร นางปัญจพร โชติจุฬางกูร นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส น.ส.ชฎารัตน์ อนันตกุล (ซึ่งทั้ง 4 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทดังกล่าวอื่น ๆ อีกจำนวน 10 ราย ได้แก่ นางพรรณพิ

	<p>ลัย ลิมปิวิวัฒน์กุล นายศตวรรษ อนันตกุล นางใจชนก ภาคอัติ นายวุฒิชัย วิจิตรธนารักษ์ นายสหพันธ์ เซนตระกูล นายประสิทธิ์ วงศ์สกุลเกษม นายสมชาย โชติจุฬางกูร นายวิชัย โชติจุฬางกูร นายวิทยา โชติจุฬางกูร และนาย ธงชัย โชติจุฬางกูร (ซึ่งทั้ง 10 ท่านเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯในปัจจุบัน) โดยผู้ถือหุ้นเดิมทั้งหมดของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ได้มอบอำนาจให้นายสุรชัยเข้าทำสัญญาและลงนามในเอกสารต่างๆเพื่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด</p>
<p>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการ</p>	<p>บริษัทฯได้ซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด (ซึ่งทำให้บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด มีฐานะเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557) โดยมีวัตถุประสงค์ต้องการใช้บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ให้ทำหน้าที่บริหารอาคารโครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ส่วนขยาย (ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน) และโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม (ที่จะดำเนินการในอนาคต) โดยหน้าที่ที่สำคัญในการบริหารอาคารให้แก่บริษัทฯและบริษัทย่อย โดยบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด จะรวมถึงการอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร การบำรุงรักษาวิศวกรรมระบบงานอาคาร และการให้บริการด้านรักษาความสะอาด</p> <p>ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด โดยบริษัทฯ เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ได้ทำให้บริษัทฯเสียประโยชน์ เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัทฯสามารถใช้บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ให้ทำหน้าที่บริหารอาคารภายในกลุ่ม (Property Management Service) โดยหน้าที่ที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวจะรวมถึงการอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆให้แก่ผู้เช่าและผู้ให้บริการพื้นที่ภายในอาคาร การดูแลรักษาระบบงานภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในอาคาร 2) บริษัทฯซื้อเงินลงทุนในบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ในราคาหุ้นละ 15.49 บาท (รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 30,980 บาท) โดยราคาหุ้นหุ้นละ 15.49 บาทดังกล่าวเท่ากับมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของงวดบัญชีก่อนหน้าปีที่คณะกรรมการจะอนุมัติการทำรายการ โดยมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value) เป็นมูลค่าหนึ่งที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นของบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด

3) รายงานที่บริษัทฯทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

<p>ลักษณะของรายการ</p>	<p>บริษัทฯทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยหนังสือสัญญาดังกล่าวให้สิทธิแก่บริษัทฯในการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย (ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอผุด เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี) เป็นระยะเวลาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตจากสัญญาเช่าบริหารดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 340 ล้านบาท/สัญญาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯได้เข้าลงนามในหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุยเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ.2557 โดยในการเข้าทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย บริษัทฯจะได้รับสิทธิในการต่อสัญญาออกไปอีก 5 ปี เมื่อสัญญาครบกำหนดอายุ 10 ปีแรก โดยบริษัทฯในฐานะผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงความต้องการในการต่อสัญญาเช่า เป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไป ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่บริษัทฯในการเสนอซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย เมื่อบริษัทฯเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวมีความเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในช่วงระหว่างอายุสัญญาเช่า รวมถึงกรณี que ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่บริษัทฯในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย ในช่วงระหว่างอายุสัญญาเช่า เช่นกัน</p>
<p>คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ผู้เช่า : บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)</p> <p>ผู้ให้เช่า : บริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด (“เดอะ วอร์ฟ”)</p> <p>บริษัทฯและเดอะ วอร์ฟ มีความสัมพันธ์กันจากการที่กรรมการและผู้ถือหุ้นของเดอะ วอร์ฟ ได้แก่ นายชาคลิต โชติจุฬางกูร นายชวพันธ์ โชติจุฬางกูร นายธรรมนุญ โชติจุฬางกูร และ น.ส.สุริยา โชติจุฬางกูร ทั้งหมดเป็นบุตรของนายสุรชัย โชติจุฬางกูรและนางปัญญพร โชติจุฬางกูร ซึ่งทั้งคู่เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ</p>
<p>ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการ</p>	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ.2557 (ซึ่งกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว) ได้พิจารณาอนุมัติการเช่าทำรายการเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย กับเดอะ วอร์ฟ ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี โดยมีการกำหนดราคาเช่ารวมทั้งสิ้น 34 ล้านบาทต่อปี (ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ตกลงและเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยในการกำหนดอัตราค่าเช่าจำนวนดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้พิจารณาปัจจัยที่สำคัญ ได้แก่ราคาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโครงการที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ อัตราค่าเช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน ในบริเวณ</p>

	<p>ใกล้เคียง รวมถึงต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนที่เกิดขึ้นในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ) โดยในการประชุมครั้งเดียวกันนั้น ที่ประชุมได้มีการมอบหมายให้กรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ จำนวน 3 ท่าน อันได้แก่ นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนตรี นายพิรุณ ลิ้มปิวิวัฒน์กุล และ น.ส.ชฎารัตน์ อนันตกุล ให้ทำการพิจารณากำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ และการเข้าเจรจา ทำความตกลงและลงนามในสัญญาและเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมถึงมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการดำเนินการให้ธุรกรรมดังกล่าวเสร็จสิ้นไปได้ด้วยดี</p> <p>ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท (โดยกรรมการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในการทำรายการ) และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่ากรณีที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558-31 ธันวาคม พ.ศ.2567) กับเดอะ วอร์ฟ ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง เป็นการดำเนินการที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) เป็นการเข้าทำรายการเช่าบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภท Community Mall ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านท่องเที่ยวที่สำคัญของเกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นการดำเนินการตามนโยบายการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยการเข้าทำสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งมีอัตราความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว (Long-term Profitability) ในระดับที่ดี เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยเพิ่มความความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยในระยะปานกลาง-ยาว ในการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบค่าที่ดิน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการแต่อย่างใด (ทำให้บริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ) โดยในระหว่างการดำเนินโครงการในช่วงระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี ซึ่งบริษัทฯ จะมีรายได้หลักในรูปรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าส่วนกลาง บริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและต้นทุนในส่วนค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ซึ่งต้องชำระให้แก่เดอะ วอร์ฟ เป็นรายปี) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ รวมถึงภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล 2) เงื่อนไขที่สำคัญที่ได้มีการระบุไว้ในสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ที่จัดทำขึ้นระหว่างบริษัทฯ และเดอะ วอร์ฟ เช่น วัตถุประสงค์การเช่า การส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า วิธีการชำระค่าเช่า เงินประกันการเช่า การโอนลูกค้า การใช้ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง การให้เช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง การดัดแปลงและต่อเติมอาคาร การดูแล รักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน การชำระค่าภาษี การประกันภัยและการสิ้นสุดของสัญญา เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปในสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาว และไม่ได้ทำให้บริษัทฯ ในฐานะผู้เช่าบริหารโครงการและผู้บริหารทรัพย์สินเสียประโยชน์ 3) ค่าเช่าต่อปีจำนวน 34 ล้านบาท (รวมทั้งค่าเช่าที่ดินและอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ
--	---

	<p>โครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย) ที่เดอะ วอร์ฟ จะเรียกเก็บจากบริษัทฯ (อัตราค่าเช่าจำนวน 34 ล้านบาทต่อปีดังกล่าวเป็นอัตราที่ตกลงและเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า) ยังต่ำกว่าค่าเช่าต่อปีจำนวน 38.94 ล้านบาท ที่ประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง โดยบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระดังกล่าวได้ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี โดยในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินได้กำหนดสมมติฐานในการประเมินราคาที่สำคัญ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาของการเช่าบริหารโครงการมีระยะเวลาทั้งสิ้นนาน 10 ปี - พื้นที่ให้เช่าของโครงการรวมเท่ากับ 5,493 ตารางเมตร - อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการเท่ากับ 85% ในปีที่ 1-2 เท่ากับ 90% ในปีที่ 3-4 และตั้งแต่ปีที่ 5-10 เท่ากับ 95% - อัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อเปิดโครงการอยู่ที่ตารางเมตรละ 690 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป - รายได้ค่าส่วนกลางมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ตารางเมตรละ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยค่าส่วนกลางจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป <p>(ผู้ลงทุนสามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับสรุปสมมติฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย ในเอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน)</p> <p>4) การกำหนดระยะเวลาการเช่าบริหารโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย รวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558-31 ธันวาคม พ.ศ.2567 (ซึ่งถือว่าเป็นระยะเวลาที่ไม่นานและไม่สั้นจนเกินไปสำหรับการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์) ทำให้บริษัทฯ สามารถประเมินศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของการดำเนินโครงการจากผลกำไรและกระแสเงินสดของโครงการที่เกิดขึ้นจริง โดยในกรณีที่เกิดการดำเนินโครงการไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ บริษัทฯ ก็มีระยะเวลาที่เพียงพอที่จะปรับปรุงและแก้ไขแผนและกลยุทธ์การดำเนินโครงการ รวมถึงประเมินประสิทธิภาพและความเหมาะสมของแผนและกลยุทธ์การดำเนินโครงการที่กำหนดขึ้น และในกรณีที่ผลการดำเนินโครงการเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือดีกว่า บริษัทฯ สามารถต่ออายุสัญญาเช่าบริหารออกไปได้อีกหรือขอซื้อขาดโครงการจากเจ้าของโครงการเดิมได้ ทั้งนี้ อายุของสัญญาเช่าบริหารโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย มีความสอดคล้องกับสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวที่บริษัทฯ ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการเดอะ แพลทินัม แพชั่น มอลล์</p> <p>5) ในส่วนของอัตราค่าเช่าจำนวน 34 ล้านบาท/ปี ถ้าพิจารณาจากประมาณการทางการเงินที่จัดทำโดยทางบริษัทฯ เพื่อประเมินความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในโครงการ</p>
--	---

	<p>และประมาณการทางการเงินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการด้วยอัตราค่าเช่ารายปีจำนวนดังกล่าว ในช่วง 2 ปีแรกของการดำเนินโครงการ อัตราค่าเช่าจากการดำเนินงานจะไม่สูงมากนัก เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในช่วงดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 90% และบริษัทฯ ยังไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่สูง เพื่อเป็นการจูงใจให้ผู้ประกอบการมาเช่าพื้นที่ของโครงการเพื่อดำเนินธุรกิจ แต่ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่ตามสมมติฐานจะขยับขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 90% และบริษัทฯ ขอปรับเพิ่มราคาเช่าพื้นที่ได้ อัตราค่าเช่าจากการดำเนินงานก็จะค่อยๆปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจากประมาณการทางการเงินที่จัดทำโดยทางบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ อัตราการทำกำไรของโครงการในช่วงปีท้ายๆ ของอายุสัญญาเช่า 10 ปีแรกจะสูงกว่าอัตราการทำกำไรในช่วงต้นของอายุสัญญา โดยถ้าพิจารณา ในภาพรวมแล้ว อัตราการทำกำไรโดยเฉลี่ยของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ในช่วงอายุสัญญาเช่าบริหาร 10 รวมทั้งสิ้นนาน 10 ปีดังกล่าวอยู่ในระดับที่ถือว่ายอมรับได้ คือสูงกว่า 15%</p> <p>6) บริษัทฯ ได้รับสิทธิในการขอซื้อและสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย จากเจ้าของโครงการดังกล่าว ในระหว่างอายุสัญญาเช่าบริหาร ซึ่งบริษัทฯ สามารถใช้สิทธิดังกล่าวได้เมื่อเห็นว่าการดำเนินโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ช่วยสนับสนุนและก่อให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจแก่โครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ทั้งโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการพัฒนาขึ้นในอนาคต โดยในการใช้สิทธิขอซื้อและสิทธิในการปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ในโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย บริษัทฯ จะได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบอย่างเพียงพอสำหรับการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ</p>
--	---

- * ในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย บริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาจากสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ ได้เข้าทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี เพื่อสะท้อนถึงเจตนารมณ์ของหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวในส่วนที่ว่าด้วยระยะเวลาการเช่า ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำหนังสือสัญญาเช่าเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558-31 ธันวาคม พ.ศ.2567 (ดูสรุปหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ที่จัดทำระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้เช่าบริหารโครงการ และบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาลซ่า จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า ในส่วนที่ว่าด้วยทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

4) รายการเช่าพื้นที่บางส่วนขอโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อนำมาปล่อยเช่าช่วงต่อ

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>การเช่าพื้นที่จำนวน 25 ตารางเมตร ในชั้นใต้ดินของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากญาติญาติสนิทของกรรมการที่มีอำนาจควบคุม โดยในปี พ.ศ.2555 (พฤษภาคม-ธันวาคม), 2556 (ทั้งปี) และในปี พ.ศ.2557 (มกราคม-สิงหาคม) บริษัทฯจ่ายค่าเช่าพื้นที่ให้แก่บุคคลดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท, 0.3 ล้านบาท และ 0.2 ล้านบาท ตามลำดับ (โดยในการเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัทฯได้วางเงินประกันการเช่าทั้งสิ้น 0.075 ล้านบาท ให้แก่ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าว)</p>	<p>ผู้เช่าพื้นที่: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่: นายชวรินทร์ โชติจุฬางกูร ซึ่งเป็นบุตรของนายสุรชัย โชติจุฬางกูรและนางปัญญพร โชติจุฬางกูร ซึ่งทั้งคู่เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ</p>	<p>บริษัทฯเช่าพื้นที่จำนวน 25 ตารางเมตรในชั้นใต้ดินของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากนายชวรินทร์ โชติจุฬางกูร (ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ดังกล่าว) เพื่อนำมาปล่อยเช่าช่วงให้แก่ร้านอุปกรณ์โทรศัพท์มือถือ เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่พื้นที่ชั้นใต้ดินและเป็นการเพิ่ม traffic ให้แก่ร้านค้าที่ตั้งอยู่ในชั้นใต้ดิน โดยมีการคิดค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ของจุดที่ตั้งพื้นที่ในขณะที่มีการทำสัญญาในเดือนเมษายน พ.ศ.2555) ดังนั้น บริษัทฯต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตรา 25,000 บาทต่อเดือนให้แก่ นายชวรินทร์ โชติจุฬางกูร ตลอดอายุสัญญาเช่าพื้นที่</p> <p>จากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวซึ่งมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2555-30 เมษายน พ.ศ.2558 คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญา อันได้แก่ วัตถุประสงค์การใช้ทรัพย์สินที่เช่า ระยะเวลาการชำระค่าเช่า การต่ออายุการเช่า การชำระค่าส่วนกลางและค่าเบี้ยประกันภัยส่วนกลาง หน้าที่และคำรับรองของผู้เช่า การเลิกและการสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงการดำเนินการกรณีมีการผิดสัญญาโดยผู้เช่า เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯได้ทำและปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่รายอื่น รวมถึงการทำรายการเช่าพื้นที่ดังกล่าว (ซึ่งมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ของจุดที่ตั้งพื้นที่ในขณะที่มีการทำสัญญา) เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและ</p>

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
		<p>ช่วยส่งเสริมการค้าในธุรกิจ ในภาพรวมของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ที่ทำกับนายชวพันธ์ โชติจุฬางกูร แล้วตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ.2557 ที่ผ่านมา โดยในกรณีที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องเช่าทำสัญญาลักษณะนี้ในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการให้การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p>
<p>การเช่าพื้นที่จำนวน 23.82 ตารางเมตร ในชั้นใต้ดินของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากนายพิรุณ ลิมวิวัฒน์กุล ซึ่งเป็นกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ โดยในปี พ.ศ.2555, 2556 และในปี พ.ศ.2557 บริษัทฯ จ่ายค่าเช่าพื้นที่ให้แก่ นายพิรุณเป็นจำนวนเงิน 0.21 ล้านบาท (สำหรับเดือนเมษายน-ธันวาคม พ.ศ.2555), 0.29 ล้านบาท (สำหรับปี พ.ศ.2556 ทั้งปี) และ 0.29 ล้านบาท (สำหรับปี พ.ศ.2557 ทั้งปี) ตามลำดับ (โดยในการเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัทฯ ได้วางเงินประกันการเช่าทั้งสิ้น 0.071 ล้านบาท ให้แก่ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าว)</p>	<p>ผู้เช่าพื้นที่: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่: นายพิรุณ ลิมวิวัฒน์กุล ซึ่งเป็นกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสและบุตรของนายพิรุณ ต่างก็เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในปัจจุบัน</p>	<p>บริษัทฯ เช่าพื้นที่จำนวน 23.82 ตารางเมตรในชั้นใต้ดินของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากนายพิรุณ ลิมวิวัฒน์กุล (ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ดังกล่าว) เพื่อนำมาปล่อยเช่าช่วงให้แก่สาขาของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยมีการคิดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา 1,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ของจุดที่ตั้งพื้นที่ในขณะที่มีการทำสัญญาซึ่งจะได้รับการต่อแบบปีต่อปี) ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตรา 23,820 บาทต่อเดือนให้แก่ นายพิรุณ ลิมวิวัฒน์กุล ตลอดอายุสัญญาเช่าพื้นที่</p> <p>จากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวซึ่งได้รับการต่ออายุสัญญาล่าสุดเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2557 และมีอายุสัญญา ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2557-31 มีนาคม พ.ศ.2558 คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญา อันได้แก่ วัตถุประสงค์การใช้ทรัพย์สินที่เช่า ระยะเวลาการชำระค่าเช่า การต่ออายุการเช่า การชำระค่าส่วนกลางและค่าเบี่ยประกันภัยส่วนกลาง หน้าที่และคำรับรองของผู้เช่า การเลิก</p>

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
		และการสิ้นสุดของสัญญา รวมถึงการดำเนินการกรณีมีการผิดสัญญาโดยผู้เช่า เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไปของสัญญาเช่าพื้นที่ที่บริษัทฯ ได้ทำและปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่รายอื่น รวมถึงการเช่าทำรายการเช่าพื้นที่ดังกล่าว (ซึ่งมีการกำหนดราคาเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงจากราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ของจุดที่ตั้งพื้นที่ในขณะที่มีการทำสัญญา) เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจในภาพรวมของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์
<p>การเช่าพื้นที่ชั้น 6 ชั้น 11 และพื้นที่ย่อยๆ ของชั้น B, 1,2,5,7,8,9 และ 10 ของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ (The Platinum Fashion Mall Juristic Person) รวมเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 2,276 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2555, 2556 และในปี พ.ศ.2557 บริษัทฯ จ่ายค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ เป็นจำนวนเงิน 13.61 ล้านบาท (สำหรับปี พ.ศ.2555 ทั้งปี), 13.61 ล้านบาท (สำหรับปี พ.ศ.2556 ทั้งปี) และ 13.61 ล้านบาท (สำหรับปี พ.ศ.2557 ทั้งปี) ตามลำดับ (โดยในการเช่าพื้นที่ดังกล่าวบริษัทฯ</p>	<p>ผู้เช่าพื้นที่: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่: นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ (The Platinum Fashion Mall Juristic Person) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนเข้าสมัครรับเลือกตั้งเป็นกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด และตัวแทนดังกล่าว (คือ นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ท่านหนึ่ง) ได้รับการคัดเลือกจากที่ประชุมเจ้าของร่วมให้ทำหน้าที่เป็นกรรมการท่านหนึ่งของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว</p>	<p>บริษัทฯ เช่าพื้นที่ชั้น 6 ชั้น 11 และพื้นที่ย่อยๆ ของชั้น B, 1,2,5,7,8,9 และ 10 ของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ อาคาร 1 จากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ รวมเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 2,276 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจศูนย์อาหาร ที่ตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าภายในศูนย์ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าและพื้นที่งดเว้นการให้เช่าเพื่อประโยชน์ในการรักษาภาพลักษณ์ของศูนย์ โดยมีการจ่ายค่าเช่าพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1.02 ล้านบาท/เดือน และค่าบริการพื้นที่รวมทั้งสิ้น 0.11 ล้านบาท/เดือน (เป็นอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ให้บริการและผู้ให้บริการพื้นที่) ดังนั้น บริษัทฯ ต้องจ่ายค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่สำหรับพื้นที่ทั้งหมดที่เช่าจากนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ในอัตรารวมกันทั้งสิ้น 1.13 ล้านบาทต่อเดือนให้แก่ผู้ปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าว ตลอดจนอายุสัญญาเช่าพื้นที่</p> <p>จากการพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเช่าพื้นที่อายุ 3 ปีดังกล่าวซึ่งมีอายุสัญญา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2555-31 ธันวาคม พ.ศ.2557</p>

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
ได้วางเงินประกันการเช่าที่ดิน 1.01 ล้านบาท ให้แก่ผู้ปล่อยเช่า พื้นที่ดังกล่าว)		คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าเงินที่สำรอง ของสัญญา อันได้แก่ วัตถุประสงค์การใช้ทรัพย์สิน ที่เช่า ระยะเวลาการชำระค่าเช่า การต่ออายุการ เช่า หน้าที่และคำรับรองของผู้เช่า การเลิกและการ สิ้นสุดของสัญญา รวมถึงการดำเนินการกรณีมีการ ผิดสัญญาโดยผู้เช่า เป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติทั่วไป ของสัญญาเช่าพื้นที่ โดยมีราคาค่าเช่าและ ค่าบริการเฉลี่ยต่อตารางเมตรซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับ ราคาค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยของพื้นที่ ภายในศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ในภาพรวม ถือได้ว่าเป็นราคาที่ไม่ได้ทำให้ บริษัทฯ เสียประโยชน์ โดยการเช่าทำรายการเช่า พื้นที่รายการนี้เป็นรายการที่เป็นประโยชน์ต่อการ ดำเนินกิจการของบริษัทฯ

5) รายการระหว่างกันอื่นๆที่มียอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัทฯ มียอดลูกหนี้อื่นคงค้าง จำนวน 418,000 บาทกับ กรรมการ	นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส ซึ่ง เป็นกรรมการของบริษัทฯ บริษัทร่วมและบริษัทย่อย	ยอดลูกหนี้คงค้างดังกล่าวเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย ในการออกแบบโครงการ Bangkok Skyline ซึ่ง บริษัทฯ และกลุ่มเกษรได้ตกลงร่วมกันให้มีการโอน เงินสำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการออกแบบโครงการ ดังกล่าวไปยังบัญชีธนาคารที่เปิดร่วมกันระหว่าง นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส ซึ่งเป็นตัวแทนของ บริษัทฯ และกรรมการที่เป็นตัวแทนของกลุ่มเกษร โดยในการจ่ายชำระค่าออกแบบโครงการ Bangkok Skyline จากบัญชีธนาคารดังกล่าวต้อง มีการลงนามร่วมกันระหว่างตัวแทนของบริษัทฯ (นายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส) และตัวแทนของกลุ่ม เกษร ทั้งนี้ บริษัทฯ และกลุ่มเกษรไม่สามารถโอน เงินให้แก่บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด (BS) เพื่อให้ BS นำเงินไปชำระค่าออกแบบด้วยตนเอง

ลักษณะรายการ	คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
		<p>เนื่องจากตามสัญญาร่วมทุนในโครงการ Bangkok Skyline ระหว่างบริษัทและกลุ่มเกษร BS ไม่ได้มีหน้าที่หรือความรับผิดชอบในการดูแลงานเกี่ยวกับการออกแบบโครงการ (ซึ่งเป็นหน้าที่ของบริษัทและกลุ่มเกษร) ทำให้ทาง BS ไม่สามารถว่าจ้างและจ่ายเงินค่าบริการให้แก่บริษัทผู้ออกแบบโครงการโดยตรง อนึ่ง วัตถุประสงค์ในการโอนเงินสำหรับค่าออกแบบโครงการ Bangkok Skyline จากบริษัทและกลุ่มเกษรไปยังบัญชีธนาคารที่เปิดร่วมกันระหว่างกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทและกรรมการที่เป็นตัวแทนของกลุ่มเกษร ก็เพื่อให้มีการจ่ายเงินโดยตรงจากบัญชีธนาคารดังกล่าวไปยังผู้ให้บริการออกแบบโครงการ (ภายหลังจากที่ได้มีการลงนามส่งจ่ายเงินจากบัญชีธนาคารร่วมกันระหว่างกรรมการที่เป็นตัวแทนของทั้งสองฝ่ายแล้ว) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการควบคุมร่วมกันในการจ่ายชำระค่าออกแบบโครงการจากบัญชีธนาคารให้แก่ผู้ให้บริการ</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 ยังมียอดลูกหนี้อื่นจำนวน 418,000 บาทดังกล่าวคงค้างอยู่ เนื่องจากยังไม่ได้มีการจ่ายเงินเพื่อชำระค่าออกแบบโครงการ Bangkok Skyline ออกจากบัญชีธนาคารที่เปิดร่วมกันระหว่างนายชัชวาล พงษ์สุทธิมนัส และกรรมการที่เป็นตัวแทนของกลุ่มเกษร แต่อย่างใด</p>

นอกจากรายการระหว่างกันดังมีรายละเอียดตามที่เปิดเผยไว้ในตารางข้างต้นแล้ว ก่อนที่บริษัท 9 บริษัท (ซึ่งประกอบด้วยบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ จำกัด, บริษัท บาร์บารา แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท ซี.อาร์.ซี. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท พี.พี.เจ. แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท แพลทินัม แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท ททรัพย์พัฒนา แอสโซซิเอทส์ จำกัด, บริษัท คณาสิน แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท แพลทินัม ฟู้ดส์ เซ็นเตอร์ จำกัด) จะควบรวม (Amalgamation) เข้าด้วยกันเป็นบริษัท เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2556 ยังมีรายการระหว่างกันที่สำคัญตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 2555 และ 2554 อันได้แก่

1. รายการปล่อยเช่าพื้นที่และเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ รวมถึงการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายระหว่างบริษัททั้ง 9 บริษัท โดยรายการทั้งหมดที่เกิดขึ้นดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยปกติหรือช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจโดยปกติของทั้ง 9 บริษัท โดยมีการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่และค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ และมีเงื่อนไขของการให้เช่าและให้บริการที่เป็นไปตามสัญญาที่จัดทำระหว่างคู่สัญญาซึ่งประกอบด้วยบริษัทจำนวน 9 บริษัทที่มาควบรวมเป็นบริษัทฯในเดือนธันวาคม พ.ศ.2556 สำหรับรายการประเภทนี้ จะไม่มีการทำรายการในลักษณะดังกล่าวอีกต่อไปเนื่องจากบริษัททั้ง 9 บริษัทได้ถูกควบรวม (Amalgamation) เป็นบริษัทใหม่คือบริษัทฯ เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2556
2. รายการที่บริษัทบางบริษัทในจำนวน 9 บริษัทที่มาควบรวม (Amalgamation) เป็นบริษัทฯในเดือนธันวาคม พ.ศ.2556 (ได้แก่ บริษัท ซี.อาร์.ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เอส.พี.ที แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท แพลทินัม แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด, บริษัท ทรัพย์พัฒนา แอสโซซิเอทส์ จำกัด, บริษัท แพลทินัม ฟู้ดส์ เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท พี.พี.เจ แมเนจเม้นท์ จำกัด) ได้กู้ยืมเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจควบคุม เพื่อนำเงินมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยเงินกู้ยืมจากกรรมการดังกล่าวมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี พ.ศ.2554, 2555 และ 2556 เท่ากับ 1,167.84 ล้านบาท, 763.41 ล้านบาท และ 0 บาท ตามลำดับ (เรียกเก็บดอกเบี้ยในอัตราเท่ากับร้อยละ 5, ร้อยละ 7 และ ร้อยละ MLR-1.75 ต่อปี) และมีภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี พ.ศ.2554, 2555 และ 2556 เท่ากับ 49 ล้านบาท, 53 ล้านบาท และ 19 ล้านบาท ตามลำดับ และมีภาระดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2556 เท่ากับ 11.43 ล้านบาท ทั้งนี้ หลังจากการควบรวมบริษัททั้ง 9 บริษัทเข้าด้วยกันแล้วเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2556 บริษัทฯจะไม่มีการกู้เงินจากกรรมการอีกต่อไป โดยถ้ามีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจ และการขยายธุรกิจ บริษัทฯจะกู้เงินจากสถาบันการเงินและการระดมทุนจากตลาดทุน รวมถึงใช้กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (operating cashflow) มาสนับสนุนการดำเนินการและการขยายธุรกิจ

2.3.6.2 มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2557 ซึ่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ที่ประชุมได้พิจารณาและอนุมัติมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันว่า กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

2.3.6.3 นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคต บริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยบริษัทฯจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

ในกรณีที่เป็นการซื้อขายที่เกิดขึ้นเป็นปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และในการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขทางการค้าตามที่มีกรอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในกรณีนี้ ฝ่ายจัดการจะมีการจัดทำรายการสรุปการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯจะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย

2.3.6.4 แนวนโยบายการขยายธุรกิจของบริษัทฯในอนาคต

บริษัทฯเห็นว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Properties) (ซึ่งรวมถึงธุรกิจศูนย์การค้า ศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ โรงแรมและที่พัก ฯลฯ) น่าจะยังเป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตในอนาคต จากการที่จำนวนประชากรของประเทศไทยมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีกำลังซื้อที่เพิ่มมากขึ้น การที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) รวมถึงนโยบายของรัฐที่จะส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของเอเชีย โดยหลังจากที่บริษัทฯเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯยังมีแผนที่จะขยายธุรกิจทั้งในส่วนที่เป็นศูนย์การค้า ศูนย์การค้าส่ง-ค้าปลีกให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ โรงแรมและที่พัก รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทอื่นๆ ที่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดีและมีแนวโน้มการเจริญเติบโตสูง ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและศูนย์กลางการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ทั้งในรูปแบบของการลงทุนโดยการพัฒนาและก่อสร้างโครงการด้วยตนเอง การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้วซึ่งมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์และมีผลการดำเนินงานที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการซื้อหุ้นในกิจการอื่นๆที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์แล้วและมีผลประกอบการที่ผ่านมาที่ดีและที่ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการแต่มีศักยภาพทางธุรกิจที่ดีและบริษัทฯสามารถพัฒนาต่อได้) โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์และการซื้อหุ้นในกิจการอื่นๆ ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจจะเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกหรือกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ทั้งนี้ ในการขยายธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยในอนาคต บริษัทฯและบริษัทย่อยจะเน้นการพัฒนา ก่อสร้าง และบริหารโครงการด้วยตนเองเป็นหลัก โดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการดำเนินการโดยทีมผู้บริหารและทีมงานของบริษัทฯทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯและบุคคลที่เกี่ยวข้องจะไม่พัฒนา ก่อสร้างและดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆที่อาจมีการดำเนินการเข้าข่ายเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ไม่ว่าจะ เป็นธุรกิจที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีการดำเนินการในอนาคต การขยายธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเริ่มจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาและดำเนินโครงการ การจัดหาที่ดินของโครงการ การติดต่อและขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การพิจารณาและคัดเลือกผู้ออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ การจัดหาแหล่งเงินทุน การควบคุมการทำงานและประสานงานกับผู้ออกแบบ พัฒนาและก่อสร้างโครงการ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการในด้านต่างๆ โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ (โดยบริษัทย่อยคือ บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด) กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม และโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ซึ่งดำเนินการโดยบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งของบริษัทฯ คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด)

ในการพัฒนา ก่อสร้างและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ด้วยตนเอง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะเน้นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ที่ดีและให้ผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมในระยะยาว โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยจะให้ความสำคัญกับการศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ของโครงการในด้านต่างๆ การประเมินและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง การกำหนดแนวคิดของโครงการและกลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมกับลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ซึ่งมีการดำเนินธุรกิจที่ช่วยสนับสนุนแนวคิดของโครงการ โดยในการพัฒนา ก่อสร้างและดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ต่างๆด้วยตนเอง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะได้ปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และมีการเปิดเผยข้อมูลต่างๆให้ผู้ลงทุนทราบอย่างเพียงพอสำหรับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

ในส่วนของการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์และการซื้อหุ้นในกิจการอื่นๆที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นการซื้อจากบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะเน้นการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มดำเนินการในเชิงพาณิชย์แล้ว และมีผลประกอบการที่ผ่านมาที่ดีและสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและกระแสเงินสดที่มีความสม่ำเสมอ รวมถึงมีความเสี่ยงทางธุรกิจที่ต่ำ โดยในการลงทุนด้วยการซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการซื้อหุ้นในกิจการอื่นๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ลงทุนทราบอย่างเพียงพอ รวมถึงจะได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย และ/หรือหลักเกณฑ์ว่าด้วยการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเคร่งครัด

อนึ่ง ในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในครั้งนี้ ไม่ได้มีการนำบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องบางบริษัทมารวมเป็นกลุ่มแพลทินัมเพื่อเข้าจดทะเบียนใน SET (โดยบริษัทดังกล่าวรวมถึงบริษัท แพลทินัม สแควร์ จำกัด, บริษัท แพลทินัม ไฮเต็ล จำกัด และบริษัท บ้านท่าศาลา จำกัด) โดยเหตุผลและความจำเป็นในการไม่นำบริษัทดังกล่าวเข้ารวมอยู่ในกลุ่มแพลทินัมเพื่อเข้าจดทะเบียนใน SET รวมถึงมาตรการและแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้เปิดเผยไว้ในส่วนที่ 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น