

ที่ PLAT 012/2559

วันที่ 30 มีนาคม 2559

เรื่อง รายการเกี่ยวโยงกันเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่แนบมาด้วย สารสนเทศรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2559 ในวันที่ 30 มีนาคม 2559 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมเซฟไฟร์ ชั้น 7 โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆที่ อาจจะมีเพิ่มเติมภายหลังทั้งหมดของอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ในส่วนของโครงการ ารศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์จากนิติบุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ("นิติบุคคลอาคารชุดฯ") เป็นระยะเวลา สัญญาเช่าเป็น 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2562 เป็นจำนวนเงินค่าตอบแทนที่ บริษัทฯจะต้อง จ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 75.8 ล้านบาท และสามารถต่ออายุสัญญาได้คราวละ 3 ปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯได้มอบอำนาจ ให้กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาตกลงและลงนามในสัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การเจรจาตกลงรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควร

การเข้าทำรายการดังกล่าวของ บริษัทฯ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยถือว่าเป็นรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวโยงกันแล้ว มูลค่าขนาดรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือ มูลค่าขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ บริษัทฯ แล้วแต่ จำนวนใดสูงกว่า โดยบริษัทฯ ใช้งบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี แล้ว เพื่อคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิมีมูลค่าเท่ากับ 246 ล้านบาท ทั้งนี้ ขนาดของรายการเกี่ยวโยง กันมี สาระสำคัญ บริษัทฯต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาญชัย พันธุ์โสภา)
กรรมการผู้จัดการใหญ่

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์ 02-121-9999 ต่อ 33

โทรสาร 02-121-9500

**สารสนเทศรายการเกี่ยวโยงกัน
ของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ครั้งที่ 2/2559 ของบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประชุมเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำ รายการเกี่ยวโยงกันเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆจากนิติบุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วันที่ทำรายการ	:	คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดวันที่ทำรายการวันที่ 1 เมษายน 2559 ภายหลังจากวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในครั้งนี้
รายละเอียดผู้เข้าทำรายการ	:	ผู้เช่า คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบ ธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ผู้ให้เช่า คือ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ (“นิติบุคคลอาคารชุดฯ”) ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด มีวัตถุประสงค์ สังกัด เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดฯ และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการให้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน
ลักษณะของการทำรายการ	:	บริษัทฯ เช่าเหมาพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆที่ อาจจะมีเพิ่มเติมภายหลังทั้งหมดของอาคาร ชุด เดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ ในส่วนโครงการศูนย์การค้า เดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ (“ศูนย์การค้าฯ”) จากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นจำนวน ค่าตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 75.8 ล้านบาท และสามารถต่ออายุสัญญา ได้คราวละ 3 ปี
วัตถุประสงค์การเช่าทรัพย์สิน	:	บริษัทฯ จะนำพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆจาก นิติบุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ มาดำเนินการจัดหารายได้ และบริหารจัดการอาคารศูนย์การค้าฯ ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์ สูงสุดแก่ทั้งสองฝ่าย ซึ่งการดำเนินธุรกิจดังกล่าวถือเป็นธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือค่าบริการ จากการดำเนินการดังกล่าว รวมทั้ง เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร จัดการศูนย์การค้าฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือนโยบายที่บริษัทฯ และนิติ บุคคลอาคารชุดฯ ร่วมกันกำหนดไว้
รายละเอียดสินทรัพย์ที่ทำรายการ	:	พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ทั้งภายนอกและ ภายในอาคาร เดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ เฉพาะส่วนของโครงการ ศูนย์การค้า เดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ ทั้งหมด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นิติ บุคคลอาคารชุดเดอะ แพลทินั ม แฟชั่น มอลล์ มีรายละเอียด ดังนี้

	<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งอยู่โฉนดเลขที่ 1034, 1418, 15866 เลขที่ดิน 229, 231, 232 ถนนพญาไท ตำบลถนนเพชรบุรี อำเภอราชเทวี กรุงเทพมหานคร - บนเนื้อที่ 7 ไร่ 0 งาน 22 ตารางวา - เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 11 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น - พื้นทั้งหมด 95,147 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่เช่า 27,606 ตารางเมตร 2) พื้นที่ส่วนกลาง 25,704 ตารางเมตร 3) พื้นที่ช่องจอดรถ 13,975 ตารางเมตร 4) พื้นที่อื่นๆ (ห้องเครื่องทางเดินรถ และอื่นๆ) 27,862 ตารางเมตร 																				
<p>ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน</p>	<p>: 3 ปี ตั้งวันที่ 1 เมษายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2562 และสามารถต่ออายุสัญญาได้คราวละ 3 ปี</p>																				
<p>รายละเอียดและขนาดของรายการเกี่ยวโยง (มูลค่าสิ่งตอบแทน)</p>	<p>: บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนการเช่าทรัพย์สินให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ทั้งหมดสำหรับระยะเวลา 3 ปี รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 75.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทน เป็น ส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ให้แก่นิติบุคคลฯ ในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการที่ได้รับเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางที่บริษัทฯ สามารถนำไปปล่อยเช่าหรือให้บริการได้เท่านั้น</p> <p>บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: right;">(หน่วย: ล้านบาท)</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">ปี 2559</th> <th style="text-align: center;">ปี 2560</th> <th style="text-align: center;">ปี 2561</th> <th style="text-align: center;">ปี 2562</th> </tr> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">(เม.ย.-ธ.ค.)</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">(ม.ค.-มี.ค.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right;">รายได้รวม</td> <td style="text-align: center;">72.1</td> <td style="text-align: center;">99.8</td> <td style="text-align: center;">104.8</td> <td style="text-align: center;">26.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางเดิมทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้เช่ามาจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เมื่อสัญญาฉบับใหม่นี้มีผลผูกพันและใช้แทนสัญญาเช่าเดิม</p> <p>คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้มีอำนาจในการเจรจาตกลงและลงนามในสัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเจรจาตกลงรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควร</p>	(หน่วย: ล้านบาท)						ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562		(เม.ย.-ธ.ค.)		(ม.ค.-มี.ค.)		รายได้รวม	72.1	99.8	104.8	26.5
(หน่วย: ล้านบาท)																					
	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562																	
	(เม.ย.-ธ.ค.)		(ม.ค.-มี.ค.)																		
รายได้รวม	72.1	99.8	104.8	26.5																	
<p>เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน</p>	<p>: บริษัทฯ ใช้เกณฑ์ในการพิจารณาอัตราค่าตอบแทนที่จะต้องชำระค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการซึ่งบริษัทฯ ได้เรียกเก็บจากลูกค้าทั่วไปที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ตามวิธีส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) และไม่สามารถแสดง</p>																				

		ได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
รายละเอียดของบุคคลเกี่ยวข้อง	:	<ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัทที่มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางอาคารศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์อัตราร้อยละ 24.51 2) บริษัทและ นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีกรรมกรรร่วมกัน คือ นายสุรชัย โชติจุฬางกูร นางบัญญัติพร โชติจุฬางกูร และนายพิรุณ ลิมปิวิวัฒน์กุล 3) กลุ่มโชติจุฬางกูร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 47.47 และมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางอาคารชุด เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ ในอัตราร้อยละ 18.23
กรรมการผู้มีส่วนได้เสีย	:	นายสุรชัย โชติจุฬางกูร นางบัญญัติพร โชติจุฬางกูร และนายพิรุณ ลิมปิวิวัฒน์กุล ไม่เข้าร่วมประชุมและไม่ออกเสียงในวาระนี้
ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	:	คณะกรรมการ ตรวจสอบ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ พื้นที่ให้เช่าและบริการของศูนย์การค้า เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ซึ่งเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือค่าโฆษณา ที่ได้รับจากลูกค้า รวมทั้ง เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการศูนย์การค้าให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือนโยบายที่บริษัทฯและนิติบุคคลอาคารชุดฯร่วมกันกำหนดไว้
ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ /หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นคณะกรรมการบริษัท	:	มีความเห็นไม่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
ประเภทของรายการเกี่ยวข้องกัน	:	เป็นรายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี และไม่สามารถแสดงได้ว่ามีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการเกี่ยวข้องแล้ว มูลค่าขนาดรายการมากกว่า 1 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 20 ล้านบาท หรือ มูลค่าขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดสูงกว่า โดยบริษัทใช้เงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว เพื่อคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิมีมูลค่าเท่ากับ 246 ล้านบาท ทั้งนี้ ขนาดของรายการเกี่ยวข้องมีสาระสำคัญ บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย