

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 5.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 5.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ [430.84448.97](#) ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555	ระยะเวลาตัดค่าเสื่อม	ภาระผูกพัน
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน <sup>1</sup>	เจ้าของ	199.56	-	จดจำนองร่วมกับสินทรัพย์รายการอื่นเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง
อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง <sup>2</sup>	เจ้าของ	177.56	20 – 30 ปี	ในวงเงินรวมจำนวน <del>164.30209.00</del> ล้านบาท
เครื่องจักร และอุปกรณ์	เจ้าของ	10.62	5 ปี	ไม่มี
เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของ	33.67	5 ปี	ไม่มี
ยานพาหนะ	เจ้าของ	8.14	5 และ 7 ปี	เช่าซื้อรถยนต์ 3.4 คัน
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง	เจ้าของ	1.29	-	ไม่มี
<b>รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>		<b>430.84</b>		ไม่มี

<sup>1</sup> รายละเอียดที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินมีดังนี้

รายการ	บริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์	มูลค่า (ล้านบาท)
1. ที่ดินบริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่บางนา	บริษัทฯ	9.44
2. ที่ดินเปล่าบริเวณช. โครงการกรีนเลค โครงการบีชโลพี และโครงการวินด์มิลล์ จ.สมุทรปราการ	บริษัทฯ	42.42
3. ที่ดินบริเวณที่ตั้งศูนย์ออกกำลังกายบลูเดค	บจ. บลูเด็ค	36.64
4. ที่ดินเปล่าบริเวณหาดคู้งวิมาน จ.จันทบุรี	บจ. บลูเด็ค	21.86
5. ที่ดินเปล่าบริเวณถ. ศรีวาริณ้อย จ.สมุทรปราการ	บจ. ศรีวาริ	89.20

<sup>12</sup> รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีดังนี้

รายการ	บริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์	มูลค่า (ล้านบาท)
1. อาคารและส่วนตกแต่งสำนักงานใหญ่บางนาและสำนักงานรัชดา	บริษัทฯ	<u>26.28</u>
2. สำนักงานขายบริเวณโครงการต่างๆ	บริษัทฯ	<u>34.93</u>
3. อาคารศูนย์ออกกำลังกายบลูเด็ค	บจ. บลูเด็ค	<u>94.73</u>
4. อาคารและสนามแข่ง	บจ. พีระ เซอร์กิต วัน	<u>1.93</u>
5. อาคารและสนามแข่ง	บจ. พีระ คาร์ท	<u>19.21</u>
6. ส่วนตกแต่งสำนักงานอาคาร Waveplace	บจ. ดี เอจันท์	<u>0.48</u>

## 5.1.2 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 เท่ากับ 5,655,666,239.79 ล้านบาท และมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ 30 กันยายนมิถุนายน 2555			ราคาประเมิน					เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	
				ต้นทุนจริง (1)	PPA (2)	รวม (1) + (2)	ราคาประเมิน (3)	วันที่ประเมิน	โอนเข้า <sup>1</sup> (4)	โอนออก <sup>2</sup> (5)	หลังปรับปรุง (3) + (4) - (5)		ลักษณะ	ภาระผูกพัน
1	ไอดีโอ ลาดพร้าว 17	อาคารชุดพักอาศัย	3-2-33.8	=	=	=	28.79	10 พ.ค. 2554	-	28.79	=	AD2	จัดจ้างเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน	ได้รับวงเงินรวมจำนวน 8,037.00 ล้านบาท
2	ไอดีโอ ลาดพร้าว 5	อาคารชุดพักอาศัย	2-1-73.0	3.27	1.26	4.54	89.33	3 พ.ค. 2554	-	83.05	6.29			
3	ไอดีโอ มิถุน พหลโยธิน	อาคารชุดพักอาศัย	2-3-25.0	20.24	3.46	23.70	194.75	11 พ.ค. 2554	-	165.43	29.32			
4	ไอดีโอ สาทร-ตากสิน	อาคารชุดพักอาศัย	1-2-83.0	3.50	1.76	5.26	94.16	16 พ.ค. 2554	-	88.60	5.55			
5	ไอดีโอ มิถุน สุขุมวิท 103	อาคารชุดพักอาศัย	7-3-40.0	120.03	45.35	165.38	578.00	31 พ.ค. 2555	-	411.72	166.28			
6	ไอดีโอ คิว พญาไท	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-59.0	1.84	1.50	3.34	392.85	10 พ.ค. 2554	-	388.92	3.93			
7	ไอดีโอ รัชดา-ห้วยขวาง	อาคารชุดพักอาศัย	2-1-25.0	=	=	=	147.91	16 พ.ค. 2554	-	147.91	=			
8	ไอดีโอ บลูโคฟ สาทร	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-93.8	=	=	=	72.32	10 พ.ค. 2554	-	72.32	=			
9	ไอดีโอ บลูโคฟ สุขุมวิท	อาคารชุดพักอาศัย	3-2-63.2	272.95	23.54	296.49	669.0	31 พ.ค. 2555	-	318.07	350.93			
10	ไอดีโอ เวิร์ฟ สุขุมวิท	อาคารชุดพักอาศัย	3-1-32.6	19.30	1.06	20.35	104.84	28 เม.ย. 2555	-	81.48	23.35			
11	ไอดีโอ เวิร์ฟ ราชปรารภ	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-5.9	413.51	10.55	424.06	1,024.00	31 พ.ค. 2555	-	469.89	554.11			
12	ไอดีโอ มอรัฟ 38	อาคารชุดพักอาศัย	3-1-36.0	1,394.33	(59.41)	1,334.91	1,721.00	31 พ.ค. 2555	-	169.52	1,551.48			
13	อนันดา สปอร์ตไลฟ์	โครงการบ้านเดี่ยว	1-3-71.9	20.38	-	20.38	30.83	22 ส.ค. 2554	-	4.03	26.80			
14	สิรินดา พรานาลี	โครงการบ้านเดี่ยว	0-3-13.7	3.74	=	3.74	11.34	22 ส.ค. 2554	-	2.57	8.77	BD		
15	ไอดีโอ โมบี พญาไท	อาคารชุดพักอาศัย	1-2-77.0	563.01	=	563.01	545.00	31 พ.ค. 2555	52.26	-	597.26	บริษัทฯ	จัดจ้างเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน	ได้รับวงเงินรวมจำนวน 5,716 ล้านบาท
16	ไอดีโอ โมบี สาทร	อาคารชุดพักอาศัย	2-2-05.5	663.74	=	663.74	688.00	31 พ.ค. 2555	70.94	-	758.94			
17	ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	อาคารชุดพักอาศัย	6-1-83.5	1,207.27	=	1,207.27	1,220.00	31 พ.ค. 2555	101.32	-	1,321.32			
19	ไอดีโอ โมบี พระรามเก้า	อาคารชุดพักอาศัย	3-2-85.0	919.51	=	919.51	855.00	31 พ.ค. 2555	95.25	-	950.25			
รวมทั้งสิ้น				5,626.60	29.06	5,655.66	8,467.12		319.76	2,432.31	6,354.57			

หมายเหตุ: รายการที่ 1-4 และ 6-8 และ 10 ประเมินราคาโดย บจ. ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินในกรณีขายเหมารวม ด้วยวิธีคำนวณจากมูลค่าคงเหลือ

รายการที่ 5 และ 9 และ 11-12 และ 15 - 19 ประเมินราคาโดย บจ. โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีมูลค่าคงเหลือ

รายการที่ 13 ประเมินราคาโดย บจ. ทีเอพี แวลูเอชัน โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

รายการที่ 14 ประเมินราคาโดย บจ. แอสเซ็ทเอเชีย คอร์ปอเรชั่น โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

<sup>1</sup> โอนเข้า - มูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 30 กันยายน 2555-2554

<sup>2</sup> โอนออก - มูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ลดลงเนื่องจากโอนขาย จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 30 กันยายน 2555-2554

5.1.3 ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ได้แก่ ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่นๆ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 เท่ากับ 1.53 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 มีนาคม 2555	ราคาประเมิน					เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	
				ราคาประเมิน (3)	วันที่ประเมิน	โอนเข้า (4)	โอนออก (5)	หลังปรับปรุง (3) +(4) – (5)		ลักษณะ	ภาระผูกพัน
1	สิรินดา พราน่า	0-1-52.8	1.53	2.43	22 ส.ค. 2554	-	-	2.43 <sup>1</sup>	บริษัทฯ	จัดจ้างร่วมกับ สิ้นทรัพย์รายการอื่นเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง	ได้รับวงเงินรวมจำนวน 209.00 ล้านบาท
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>		1.53	2.43				2.43			

หมายเหตุ: ประเมินราคาโดย บจ. ทีเอพี แวลูเอชัน โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

## 5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเท่ากับ 525.02 ล้านบาทและ 268.06363.38 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555
คอมพิวเตอรส์ซอฟต์แวร์	26.63	24.33
สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ทำกับลูกค้า	497.2930	241.989
ค่าสิทธิรอดตัดบัญชี	0.47	0.41
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	0.63	1.34
<b>รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	<b>525.02</b>	<b>268.06</b>

## 5.3 เครื่องหมายบริการที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เครื่องหมายบริการ			
เจ้าของเครื่องหมาย	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์		
ประเภทเครื่องหมาย	เครื่องหมายบริการ		
ประเภทสินค้า	จำพวก 36 <sup>1</sup>		
อายุเครื่องหมายบริการ	10 ปี ตั้งแต่วันที่ 20 พ.ค. 47 ถึง 19 พ.ค. 57	10 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 พ.ค. 47 ถึง 25 พ.ค. 57	10 ปี ตั้งแต่วันที่ 14 มิ.ย. 50 ถึง 13 มิ.ย. 60
การต่ออายุการจดทะเบียน	อาจต่ออายุได้ทุก ๆ 10 ปี และต้องขอภายใน 90 วันก่อนวันสิ้นอายุ		

หมายเหตุ <sup>1</sup> สินค้าจำพวกที่ 36 (ตามพระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543) หมายถึง บริการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์

## 5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

### 5.4.1 สัญญาผู้ถือหุ้น

<u>คู่สัญญา</u>	TMW Ananda GmbH บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์
<u>วันที่ทำสัญญา</u>	24 พฤษภาคม 2549
<u>วัตถุประสงค์</u>	คู่สัญญาตกลงที่จะใช้ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน เป็นบริษัทในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ อันประกอบด้วย โครงการจำนวน 4 โครงการและโครงการใหม่ซึ่งจะเกิดขึ้นจากการลงทุนภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา
<u>ระยะเวลาของสัญญา</u>	ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาจนถึง (1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บอกเลิกและ (2) บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน เลิกกิจการ สัญญาผู้ถือหุ้นนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีได้ถือหุ้นใน บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน แล้ว
<u>การควบคุมกิจการ<sup>1/</sup></u>	ในการควบคุมกิจการของ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน ประกอบด้วย (1) จำนวนกรรมการบริษัท: ไม่เกิน 5 ท่าน โดยกรรมการบริษัท 4 ท่านแต่งตั้งโดย TMW Ananda GmbH หนึ่งในนั้นเป็นประธานกรรมการ และ 1 ท่านแต่งตั้งโดย บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ นอกจากนี้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามจะต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่แต่งตั้งโดย TMW Ananda GmbH และแต่งตั้งโดย บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ตำแหน่งละ 1 ท่าน ทั้งนี้ การอนุมัติมติที่ประชุมคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่าน มีสิทธิออกเสียงท่านละ 1 เสียง (2) โครงสร้างการถือหุ้น: TMW Ananda GmbH ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 48.3 และบมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิร้อยละ 51.7 (3) สิทธิออกเสียง: TMW Ananda GmbH มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 93.6 และบมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ มีสิทธิออกเสียงร้อยละ 6.4 (4) สัดส่วนเงินลงทุน: TMW Ananda GmbH มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 95.0 และบมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ สัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 5.0

<u>ข้อจำกัดในสัญญา</u>	<p>คู่สัญญา และ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน ตกลงที่จะไม่กระทำการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) มีส่วนร่วมหรือมีความเกี่ยวข้องในการเป็นเจ้าของ การพัฒนาโครงการ การขาย การตลาด และการบริหารของโครงการอื่นๆ ในอาณาเขตที่กำหนด</li> <li>(2) ประกอบธุรกิจแข่งขันในโครงการอื่นๆ ในอาณาเขตที่กำหนด คือ ระยะทางประมาณ โดยรอบ 10 กม. จากสนามบิงซูวรรณภูมิ</li> </ol> <p>โดยข้อจำกัดที่กำหนดข้างต้น จะสิ้นสุดลงต่อเมื่อร้อยละ 85 ของโครงการที่เกิดจากการลงทุน ภายในระยะเวลา 3 ปีได้จำหน่ายออกไป หรือ 10 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญา เหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งที่เกิดขึ้นก่อน</p>
------------------------	--

#### 5.4.2 สัญญาจ้างบริหารโครงการและสัญญาจ้างบริหารการขาย

<u>คู่สัญญา</u>	<p>บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้รับจ้าง”)          บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวานา (“ผู้ว่าจ้าง”)</p>
<u>วัตถุประสงค์</u>	<p>ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างผู้รับจ้างเพื่อให้บริการในด้านการบริหารโครงการ ศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ ให้คำปรึกษาการวางกลยุทธ์และการบริหาร จัดทำแผนงาน จัดทำงบประมาณและรายงานการบัญชีสำหรับผู้บริหาร จัดหาที่ดิน คุมงานก่อสร้าง จัดสรรพนักงาน วางแผนการตลาด และการขาย และบริการลูกค้า</p>
<u>ระยะเวลาของสัญญา</u>	<p>ตั้งแต่วันที่ลงนามสัญญาของแต่ละโครงการ จนถึงวันสิ้นสุดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาจะสิ้นสุดเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในกรณีที่สัญญาผู้ถือหุ้นสิ้นสุด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บอกเลิกสัญญา</li> <li>(2) ในกรณีที่คู่ชานนท์ เรืองกฤตยา ถือหุ้นใน บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ต่ำกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้ถือว่า บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวานา เป็นผู้บอกเลิกสัญญา</li> </ol>

หน้าทีในการบริหารโครงการ	หน้าทีตามสัญญาบริหารโครงการแบ่งออกเป็น 5 หน้าทีหลัก ดังนี้
(1)	หน้าทีในการลงทุน (Investment) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าทีนี้เมื่อโครงการได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้ขาย
(2)	หน้าทีในการบริหารโครงการ (Project management) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าทีนี้ตามความคืบหน้าของการก่อสร้างของโครงการ
(3)	หน้าทีในการขาย (Sale) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าทีนี้ส่วนหนึ่งเมื่อลูกค้าลงนามสัญญาซื้อขายที่พักอาศัยและอีกส่วนหนึ่งเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่พักอาศัย
(4)	การตลาด (Marketing) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าทีนี้ตามความคืบหน้าของการขายของโครงการ
(5)	การจัดทำรายงาน (Reporting) โดยบริษัทฯ จะรับรู้รายได้จากหน้าทีนี้เป็นรายเดือนตามระยะเวลาของโครงการที่กำหนดไว้
	โดย บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับรายได้จากหน้าทีทั้งหมดดังกล่าวรวมเป็นอัตราร้อยละ 9.00 ของมูลค่าของแต่ละโครงการ จาก บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการโครงการรับล่วงหน้าเงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการจำนวน 666.09673-0 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบัน โครงการ ADO ที่บริษัทฯ ให้บริการมีความคืบหน้าโครงการและยอดการขายล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ให้บริการตามปกติแก่ ADO ตามขอบเขตที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2555 บริษัทฯ ได้ขอให้บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพอน จำกัด (“ที่ปรึกษากฎหมาย”) ให้ความเห็นว่า ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโครงการและสัญญาจ้างบริหารการขายนั้น บริษัทฯ ต้องคืนค่าจ้างในการบริหารโครงการที่บริษัทฯ รับมาแล้วที่ยังอยู่ในรายการบัญชี “รายได้ค่าบริการโครงการรับล่วงหน้าเงินรับล่วงหน้าค่าบริการโครงการ” ให้กับผู้ว่าจ้างหรือไม่ และที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นโดยสรุปดังนี้

ที่ปรึกษากฎหมายให้ความเห็นว่า บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าบริการที่ได้รับมาแล้ว ตราบใดที่บริษัทฯ มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา อันจะเป็นเหตุให้ผู้ว่าจ้างบอกเลิกสัญญาได้ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- สัญญามีได้กำหนดให้ผู้ให้บริการรับประกัน (Underwrite หรือ Guarantee) แก่ผู้ว่าจ้างว่า จะต้องดำเนินการขายโครงการให้ได้ครบถ้วน รวมทั้งมิได้กำหนดว่าค่าบริการจะต้องเป็นสัดส่วนกับความสำเร็จของการขายโครงการ
- สัญญาเพียงแต่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องจัดให้มีจำนวนบุคลากรเพียงพอไว้ในการให้บริการ ให้ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง และขยันขันแข็งตามสมควร (Due Care and Diligence) ตามที่บุคคลที่ทำหน้าที่ในธุรกิจการบริหารพึงกระทำ และหากกำหนดเวลาเสร็จสิ้นการขายโครงการที่ระบุไว้ผ่านไปแล้ว แต่การขายโครงการยังไม่เสร็จสิ้น บริษัทฯ ก็จะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Endeavors) ในการขายหน่วยในโครงการที่ยังขายไม่หมดให้เร็วที่สุดที่จะสามารถดำเนินการได้ (As soon as practicable)
- ดังนั้น เมื่อไม่มีข้อกำหนดใดในสัญญาระบุให้บริษัทฯ รับประกันความสำเร็จของการขายและค่าบริการเป็นสัดส่วนกับจำนวนหน่วยของโครงการที่ขายได้ บริษัทฯ จึงไม่ต้องคืนค่าบริการที่ได้รับ โดยเหตุที่โครงการยังจำหน่ายไม่หมดนั้น
- จากตัวอย่างเอกสารการปฏิบัติตามสัญญาตามที่ปรึกษากฎหมายได้ตรวจสอบ แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ ได้มีการให้บริการตามสัญญา ประกอบกับการที่บริษัทฯ ยืนยันข้อเท็จจริงว่า บริษัทฯ ยังคงดำเนินการให้บริการอย่างต่อเนื่อง ที่ปรึกษา



กฎหมายจึงเห็นว่า ไม่มีเหตุใดที่จะเชื่อว่าบริษัทฯ จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา อันเป็นเหตุนำไปสู่การบอกเลิกสัญญาอันอาจเป็นเหตุให้ผู้ว่าจ้างเรียกคืนเงินบางส่วนได้

- ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่า หลักการบันทึกบัญชีกับประเด็นทางกฎหมายเป็นคนละกรณีและไม่เกี่ยวข้องโดยตรงต่อกัน การที่บริษัทฯ ยังไม่อาจบันทึกรายได้ แม้จะได้รับค่าบริการมาครบถ้วนแล้ว เนื่องจากจะรับรู้รายได้ทางบัญชีตามสัดส่วนการขายหน่วยในโครงการเสร็จสิ้นนั้น จะมิได้เป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องคืนเงินที่ได้รับมาแล้วจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด
- อย่างไรก็ตาม สัญญาดังกล่าว ตามข้อเท็จจริงเข้าลักษณะเป็นสัญญาจ้างทำของซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนตามนัยมาตรา 369 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ปพพ.”) ซึ่งทำให้คู่สัญญาต่างเป็นเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน ซึ่งมีผลทางกฎหมายว่า คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิไม่ชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้ หรือขอชำระหนี้ เช่น หากบริษัทฯ ไม่ได้ให้บริการ ผู้ว่าจ้างก็มีสิทธิไม่ชำระค่าบริการเช่นกัน ดังนั้น หากในอนาคตบริษัทฯ บิดพลิ้ว ละเลย หรือละทิ้งหน้าที่ มิได้ให้บริการ ผู้ว่าจ้างก็มีสิทธิไม่ชำระค่าบริการเช่นกัน ดังนั้น หากในอนาคตบริษัทฯ บิดพลิ้ว ละเลย หรือละทิ้งหน้าที่ มิได้ให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ของตน ผู้ว่าจ้างย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ และหากชำระค่าบริการไปแล้วมีสิทธิเรียกคืนค่าบริการได้ ซึ่งศาลจะพิจารณาตามข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นกรณีๆ ไป เช่น ส่วนของบริการที่ยังไม่ได้ทำเมื่อเทียบกับค่าบริการนั้นเป็นเท่าใด รวมทั้งบริษัทฯ ได้เกิดค่าใช้จ่าย หรือลงทุนในการให้บริการไปแล้วเท่าใด เป็นต้น

รายละเอียดการจ่ายค่าบริหารโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ	มูลค่าโครงการ	ค่าบริหารโครงการทั้งหมดที่จะได้รับตามสัญญา	ค่าบริหารโครงการที่รับรู้เป็นรายได้แล้ว	รายได้เงินรับล่วงหน้า	คงเหลือที่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกเก็บ	หมายเหตุ
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน ทั้งหมด 6 โครงการ						
1. ไวกิกิ ซอร์	1,130.44	101.74	54.99	46.75	-	-
2. ซิมิลัน รีฟ	1,215.77	109.42	54.81	54.61	-	-
3. มัลดีฟ บีช <sup>1</sup>	2,078.51	187.07	75.08	111.98	-	-
4. บาทลี บีช <sup>1</sup>	2,398.32	215.85	68.56	147.30	-	-
5. ลันตา รีสอร์ท	723.73	65.14	44.40	20.74	-	-
6. มัลดีฟ ปาล์ม	1,777.52	159.98	104.83	55.14	-	-
บจ. บ้านนิราวานา ทั้งหมด 3 โครงการ						
1. มัลดีฟ บีช <sup>1</sup>	1,023.28	92.10	48.41	43.68	-	-
2. บาทลี บีช <sup>1</sup>	1,498.86	134.90	64.49	70.41	-	-
3. จาวาเบย์	1,707.70	153.69	38.21	115.48	-	มียอดค้างชำระจำนวน 69.00 ล้านบาท
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>13,554.13</b>	<b>1,219.89</b>	<b>553.78</b>	<b>666.09</b>	<b>-</b>	

หมายเหตุ <sup>1</sup> โครงการมัลดีฟ บีช และบาทลี บีช เป็นโครงการที่ดำเนินการภายใต้ บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน และ บจ. บ้านนิราวานา

## 5.4.3 สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อเป็นลานจอดรถสำนักงานใหญ่ ที่ตั้งสำนักงาน บริษัท ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท) จำกัด สนามขั้วรถพีระ อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล เซอร์กิต (พัทยา) สนามแข่งรถโก-คาร์ท ที่ตั้งสำนักงานบมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ และลานจอดรถ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่า ดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา	ค่าเช่า (บาท)	ภาระคงเหลือ ( ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค.ค. 55 ถึง วัน สิ้นสุด สัญญา) (บาท)
1	ที่ดินโฉนดเลขที่ 6615 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ วัตถุประสงค์: ลานจอดรถสำนักงานใหญ่	บจ.ซี.เอส.ฟอรัจัน โดยนางสุวดี จตุพรภักตร์	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	4,120	3 ปี <sup>1</sup>	16 ส.ค. 53	15 ส.ค. 56	เดือนละ 60,000 (ไม่รวมภาษีหัก ณ ที่จ่าย)	<del>840,000</del> 630,000
2	พื้นที่เลขที่ 13.05 ชั้น 13 อาคารเวฟ เพลส 55 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์: ที่ตั้งสำนักงานบจ. ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ โดย บจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ โดย บมจ. ควอลิตี้ เฮ้าส์	บจ. ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท)	131	3 ปี	1 มี.ค. 54	28 ก.พ. 57	ค่าเช่าเดือนละ 91,700.36,680	<del>733,600</del> 623,560 1,558,900

ลำดับ	ที่ตั้ง	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา	ค่าเช่า (บาท)	ภาระคงเหลือ (ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค.ศ. 55 ถึง วัน สิ้นสุด สัญญา) (บาท)
3	พื้นที่เลขที่ 2 18 27 828 830 845 846 847 1130 และ 1162 ตำบลโป่ง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี วัตถุประสงค์: สนามซับริดพีระอินเตอร์เนชั่นแนล เซอร์กิต (พืทยา)	บจ. พีระ เซอร์กิต <sup>2</sup>	บจ. พีระ เซอร์กิต วัน	224,124	30 ปี	1 ม.ค. 50	1 ม.ค. 79	ปีที่ 1-2: ปีละ 2,000,000 ปีที่ 3: ปีละ 1,500,000 ปีที่ 4-5: ปีละ 1,500,000 ปีที่ 6-7: ปีละ 2,150,000 ปีที่ 8: ปีละ 2,400,000 ปีที่ 9-11: ปีละ 1,815,000 ปีที่ 12-14: ปีละ 1,996,500 ปีที่ 15-17: ปีละ 2,196,000 ปีที่ 18-20: ปีละ 2,416,000 ปีที่ 21-23: ปีละ 2,657,500 ปีที่ 24-26: ปีละ 2,923,000 ปีที่ 27-30: ปีละ 3,215,500 และค่าตอบแทนพิเศษในอัตรา ร้อยละ 7 ของรายได้รวมทั้งปี โดย กำหนดค่าตอบแทนพิเศษขั้นต่ำ ต่อปีเท่ากับ 1,000,000 บาท	<del>57,283,500</del> <del>56,746,000</del> <del>57,997,019</del> (ไม่รวมค่าตอบแทนพิเศษ)

ลำดับ	ที่ตั้ง	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่ม สัญญา	วันสิ้นสุด สัญญา	ค่าเช่า (บาท)	ภาระคงเหลือ ( ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค.ศ. 55 ถึง วัน สิ้นสุด สัญญา) (บาท)
4	พื้นที่เลขที่ 830 845 และ 846 ตำบลโป่ง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี วัตถุประสงค์: สนามขั้บรถหรือแข่ง รถ	บจ. พีระ เซอร์วิทีด <sup>2</sup>	บจ. พีระ คาร์ท	39,732	30 ปี	5 ก.ย. 48	5 ก.ย. 78	ปีที่ 1-3: ปีละ 600,000 ปีที่ 4-6: ปีละ 700,000 ปีที่ 7-9: ปีละ 800,000 ปีที่ 10-12: ปีละ 1,000,000 ปีที่ 13-15: ปีละ 1,100,000 ปีที่ 16-18: ปีละ 1,210,000 ปีที่ 19-21: ปีละ 1,331,000 ปีที่ 22-24: ปีละ 1,464,100 ปีที่ 25-27: ปีละ 1,610,510 ปีที่ 28-30: ปีละ 1,771,561	29,661,51329,994, 846
5	อาคารเลขที่ 7/13 และ 7/15 หมู่ที่ 14 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ วัตถุประสงค์: ที่ตั้งสำนักงาน บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	นางสาว สุภา ฐระกิจประกร	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	500	2 ปี	15 พ.ค. 54	25 พ.ค. 56	เดือนละ 50,000	525,000375,000 <sup>3</sup>
6	ที่ดินโฉนดเลขที่ 6955 ตำบลบาง พลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ วัตถุประสงค์: ลานจอดรถ สำนักงานใหญ่	บจ. อาทิตย์-จันทร์	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	300	1 ปี	9 ก.ย. 55 <sup>54</sup>	8 ก.ย. 56 <sup>54</sup>	เดือนละ 40,00038,000	440,00076,000 <sup>44</sup>

ลำดับ	ที่ตั้ง	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	ค่าเช่า (บาท)	ภาระคงเหลือ (ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค.ศ. 55 ถึงวันสิ้นสุดสัญญา) (บาท)
7	193/41-42 ชั้น 11 (11C และ 11D) ของ “นิติบุคคลอาคารชุด เลครัชดา” เลขที่ 193-195 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์: ที่ตั้งสำนักงาน บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	บจ. พลิม 369	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	661	3 ปี	1 ธ.ค. 54	30 พ.ย. 57	เดือนละ 105,760	3,067,040 <sup>45</sup> 2,749,76
8	193/39-40 ชั้น 11 (11A และ 11B) ของ “นิติบุคคลอาคารชุด เลครัชดา” เลขที่ 193-195 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร วัตถุประสงค์: ที่ตั้งสำนักงาน บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	บจ. พลิมบุญลักษณ์	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์	724	3 ปี	1 ธ.ค. 54	30 พ.ย. 57	เดือนละ 115,840	3,359,360 <sup>45</sup> 3,011,84

หมายเหตุ <sup>1</sup> หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงต่ออายุสัญญาเช่านี้เป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 ส.ค. 56 ถึง 15 ส.ค. 58 โดยคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 90,000 บาท โดยเงื่อนไขข้อตกลงอื่นคงเดิมตามสัญญา

<sup>2</sup> ในเดือนมิถุนายน 2555 บริษัทฯ ได้แก้ไขสัญญาระยะเวลาดังกล่าว โดยให้บริษัทฯ สามารถเลือกที่จะบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ในทุกระยะเวลา 3 ปี โดยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 30 วันก่อนครบกำหนด ทั้งนี้ ในการบอกเลิกสัญญาบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระค่าชดเชยเป็นเงินจำนวน 12 เท่า ของค่าเช่าเดือนสุดท้ายก่อนการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

<sup>3</sup> ผู้ให้เช่ากำหนดชำระค่าเช่าภายในวันที่ 15 ของเดือน โดยแบ่งชำระค่าเช่าเป็น 2 งวด งวดละ 6 เดือน โดยบริษัทฯ ได้ชำระงวดแรก จำนวน 300,000 บาท สำหรับค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 15 พ.ค. 54 ถึงวันที่ 14 พ.ย. 55

<sup>4</sup> ผู้เช่ามอบเงินประกันการเช่าที่ดินจำนวน 76,000 บาทแก่ผู้ให้เช่า ณ วันที่ 9 กันยายน 2554 และปัจจุบันมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 1 ปี ถึงวันที่ 8 ก.ย. 2556 โดยมีอัตราค่าเช่า 40,000 บาทต่อเดือน

<sup>45</sup> ผู้เช่ามีสิทธิที่จะขอต่อระยะเวลาเช่าอีก 3 ปี โดยคู่สัญญาจะตกลงอัตราค่าเช่าใหม่ตามอัตราตลาด ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราปัจจุบัน

5.4.4 สัญญาก่อสร้าง

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง และงานระบบ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. เวสคอน (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 15 มี.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ส.ค. 2556	ค่าก่อสร้างรวม 880,000,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 880,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง)
ไอดีโอ โมบี สาทร	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. ทีสมา ก่อสร้าง (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 22 มี.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2556	ค่าก่อสร้างรวม 380,000,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 380,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง)
	สัญญาจ้างเหมา และติดตั้ง งานระบบ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. ธนชา (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 22 มี.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2556	ค่างานระบบ 122,000,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 122,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่างานระบบ)
ไอดีโอ โมบี พระราม 9	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. พรินิลท์ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 16 มี.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2556	ค่าก่อสร้างรวม 530,700,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 530,700 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง)
	สัญญาจ้างเหมา และติดตั้ง งานระบบ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. เอ็ม อี ซี ที (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 22 มี.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2556	ค่างานระบบ 170,000,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 170,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่างานระบบ)
ไอดีโอ โมบี พญาไท	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง และงานระบบ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. ทำเลไทย ธรรมชาติ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 6 ก.ค. 2555 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2556	ค่าก่อสร้างรวม 378,000,000 บาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 378,000 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง)

## 5.4.5 สัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้าง

บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู (“ผู้ว่าจ้าง”) ตกลงว่าจ้างผู้รับจ้าง เพื่อให้บริการในด้านการบริหารงานก่อสร้าง โดยงานบริหารงานก่อสร้างแบ่งออกเป็น 2 ช่วงเวลา คือ

(ก) ระยะเตรียมการก่อสร้าง

ผู้รับจ้างบริหารโครงการ จะมีหน้าที่วางแผนทางการบริหาร, ควบคุมราคาและงบประมาณ, สรรหาผู้รับเหมาขั้นต้น, คัดเลือกผู้รับเหมาและต่อรองราคาและเตรียมงาน ณ สถานที่ก่อสร้าง

(ข) ระยะการก่อสร้าง

จัดสรรสถาปนิก วิศวกร และผู้ช่วย, จัดประชุมประสานงาน, บันทึกผลงาน, จัดทำรายงานแสดงความก้าวหน้า, ให้ข้อเสนอแนะในการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ พิจารณาตรวจสอบคุณภาพวัสดุก่อสร้างและตรวจรับงาน

โครงการ	คู่สัญญา/ขอบเขตของงาน	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ไอดีโอ โมบิ สาทร	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. พีเอสซี คอนสตรัคชั่น แมเนจเม้นท์ (“ผู้รับจ้าง”)	25 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 54 ถึง 31 ส.ค. 56	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 10,946,100 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ไอดีโอ โมบิ พญาไท	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. พีเอสซี เอ็นจิเนียริ์ คอนซัลแตนท์ (“ผู้รับจ้าง”)	25 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 54 ถึง 31 ส.ค. 56	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 10,946,100 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ไอดีโอ โมบิ พระราม 9	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. พีเอสซี เอ็มวีดี แมเนจเม้นท์ (“ผู้รับจ้าง”)	27 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 55 ถึง 30 เม.ษ. 57	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 9,180,600 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อาคาร A	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. ซีอีแอล เอ็นจิเนียริ์ (“ผู้รับจ้าง”)	25 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 54 ถึง 31 ส.ค. 56	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 6,580,414 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท อาคาร B	บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้ว่าจ้าง”) บจ. ซีอีแอล เอ็นจิเนียริ์ (“ผู้รับจ้าง”)	25 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ส.ค. 54 ถึง 31 ส.ค. 56	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 6,580,414 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน



5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ ณ วันที่ 30 กันยายนมิถุนายน 2555 โดยมีมูลค่าสุทธิจากการปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเท่ากับ 2,821.55 ล้านบาท และ 2,821.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	
			31 ธ.ค. 54	30 มิ.ย.ก.ย. 55
<b>บริษัทย่อย</b>				
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทุ	300.0086-76	100.00	2,459.53	2,459.53
บจ. บลู เด็ค	233.00	99.96	232.90	232.90
บจ. พีระ เซอร์กิต วัน <sup>1</sup>	45.00	99.78	17.90 <sup>2</sup>	17.90 <sup>2</sup>
บจ. พีระ คาร์ท	36.50	49.31	12.00+1-99 <sup>2</sup>	12.00+1-99 <sup>2</sup>
บจ. ดิเอจันท์ (พรอพเพอร์ตี้ เอ็กซ์เพิร์ท)	1.20	99.98	1.20	1.20
บจ. เดอะเวิร์คส์ คอมมิวนิตี้ แมนเนจเม้นท์	1.00	99.98	1.00	1.00
บจ. ศรีวารี ดีเวลลอปเม้นท์	89.20	100.00	89.20	89.20
บจ. ไฮดีไอ้ คอนโด จำกัด	1.00	99.80	0.06	0.06
<b>รวม</b>			<b>2,813.79</b>	<b>2,813.79</b>
<b>บริษัทร่วม</b>				
บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน <sup>3</sup>	67.18	51.74	7.76 <sup>2</sup>	7.76 <sup>2</sup>

หมายเหตุ <sup>1</sup> บจ. พีระ คาร์ท ถือหุ้นใน บจ. พีระ อาร์ที คาร์ท ร้อยละ 45.00

บจ. พีระ เซอร์กิต วัน ถือหุ้นใน บจ. พีระ คาร์ท ร้อยละ 50.69

<sup>2</sup> ณ วันที่ 31 มิ.ย-30 ก.ย. 55 บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

**บริษัทย่อย**      บจ. พีระ เซอร์กิต วัน                      จำนวน    27.00 ล้านบาท

                         บจ. พีระ คาร์ท    จำนวน    6.00 ล้านบาท

**บริษัทร่วม**      บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน                      จำนวน    27.00 ล้านบาท

<sup>3</sup> บจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ วัน ถือหุ้นใน บจ. บ้านนิภาวาม ร้อยละ 100

นโยบายการลงทุนและนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่ก็นับให้อยู่ในดุลพินิจของ คณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุน โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นและมีเงินลงทุนในบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและสัดส่วนเงินลงทุนทั้งหมด จนกระทั่งบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ทู จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดให้แก่ลูกค้าไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นชุดทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ให้มีสัดส่วนการถือหุ้นและเงินลงทุนลดลงน้อยกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดและสัดส่วนเงินลงทุนทั้งหมด
- บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโต และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว จำนวนกรรมการที่ส่งเข้าเป็น จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการ โดยมีเหตุผลอันสมควร
- การลงทุนร่วมกันกับพันธมิตรทางการเงิน (Financial investor) หรือพันธมิตรกลยุทธ์ (Strategic investor) บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมลงทุนนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นและการลงทุน โดยบริษัทฯ กำหนดไว้ว่ามูลค่าเงินลงทุนในธุรกิจหลักทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วรวมกับส่วนเกิน (ส่วนลด) มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะลงทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจหลักทั้งหมดรวมกันได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วรวมกับส่วนเกิน(ส่วนลด)มูลค่าหุ้นของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะจัดให้มีการตั้งคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน เพื่อกลั่นกรอง โดยต้องมีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 เพื่อร่วมในการพิจารณาการลงทุน ทั้งนี้คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนจะมีการแต่งตั้งเป็นครั้งๆ โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน (ถ้าแต่งตั้ง) และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มีใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน (ถ้าแต่งตั้ง) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 5 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- บริษัทฯ จะเปิดเผย การลงทุนในธุรกิจใดๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง มูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ ในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี