

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
5.1 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 อุปกรณ์

อุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 15.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	5.75	บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่าซื้อ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	9.95	บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	15.70		

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีอาคารสำนักงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง บริษัทฯ จึงได้ทำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กรรมสิทธิ์ของบจก.ธนเสกฐ์ ทาวเวอร์ โดยเช่าพื้นที่ 1,728 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2556 และเริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิขอขยายระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี ไม่น้อยกว่า 3 ครั้ง และสามารถปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาเช่า

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 66.14 ตร.ว. ตั้งอยู่ที่ ซ่อมน้อย และเนื้อที่ดิน 4-2-7.02 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางแค	220.52	JPM เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 1-3-20.56 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางแค	38.05	JGL เป็นเจ้าของ	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน
3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 21 ตร.ว. ตั้งอยู่ที่ บางแค	1.58	SPZ เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมทั้งหมด	260.15		

5.1.3 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 5,012.23 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2556	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	
							ลักษณะ	ภาระผูกพัน
1. สำเพ็ง 2 เฟส 1	อาคารพาณิชย์	18-2-56.3	629.70	569.40	9 ม.ค.2557	CNC	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 626.83 ล้านบาท
2. สำเพ็ง 2 เฟส 2	อาคารพาณิชย์	36-2-20.1	1,158.64	1,340.00	9 ม.ค.2557	JGL	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 1,233.36 ล้านบาท
3. สำเพ็ง 2 เฟส 3	อาคารพาณิชย์	9-2-61.4	167.25	313.46	16 ม.ค.2557	SPZ และ JPM	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 180.46 ล้านบาท
4. สำเพ็ง 2 เฟส 4	อาคารพาณิชย์	95-0-97.7	1,650.60	1,305.93	16 ม.ค.2557	บริษัทฯ	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 1,584.00 ล้านบาท
5. ทิวลิป สแควร์	อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าชุมชน	33-0-96.8	330.90	506.20	17 ม.ค.2557	บริษัทฯ	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 506.33 ล้านบาท
6. เดอะไมเอามี	คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าชุมชน	120-0-07.0	808.50	744.10	16 ม.ค.2557	บริษัทฯ	จำนวน เป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระค้ำประกันรวม 402.00 ล้านบาท
7. สำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์	คอนโดมิเนียม	15-1-17.0	266.64	263.03	16 ม.ค.2557	บริษัทฯ	จำนวน เป็น หลักประกันกับ	ภาระค้ำประกันรวม 176.80 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2556	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	
							ลักษณะ	ภาระผูกพัน
							สถาบันการเงิน	
รวมทั้งหมด			5,012.23	4,942.12				

หมายเหตุ : ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดโดยบริษัท แพนซ์ อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ลำดับที่ 1 โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 โดยทั้งโครงการมีอาคารพาณิชย์รวม 151 ยูนิต และได้มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนให้กับลูกค้า ณ วันที่ประเมินราคา มีอาคารพาณิชย์จำนวน 91 ยูนิต โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

ลำดับที่ 2 โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 2 บริษัทประเมินได้แบ่งทรัพย์สินเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอาคารพาณิชย์ โดยทั้งโครงการมีอาคารพาณิชย์รวม 325 ยูนิต และได้มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนให้กับลูกค้า ณ วันที่ประเมินราคา ทรัพย์สินประกอบด้วย ที่ดินเนื้อที่ 16-0-93.6 ไร่ สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์จำนวน 287 ยูนิต ราคาประเมิน 1,161 ล้านบาท โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) กลุ่มที่ 2 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่ดินเนื้อที่ 1-2-39.5 ไร่ และอาคารจอดรถ 9 ชั้น 2 อาคาร ราคาประเมิน 179 ล้านบาท โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) กลุ่มที่ 3 เป็นที่ดินเปล่าเนื้อที่ 18-2-87 ไร่ ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในโครงการ ผู้ประเมินจึงไม่ได้ประเมินมูลค่าครั้งนี้

ลำดับที่ 3 โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 3 ณ วันที่ประเมินราคา ที่ดินเนื้อที่ 9-2-61.4 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์รวม 37 ยูนิต โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ลำดับที่ 4 โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 (โซนอเนกและโซนประตูน้ำ) ณ วันที่ประเมินราคา ที่ดินเนื้อที่รวม 95-0-97.7 ไร่ สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 121 ยูนิต และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 283 ยูนิต อาคารจอดรถ 9 ชั้น 1 อาคาร โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ลำดับที่ 5 โครงการทิวลิป สแควร์ โดยประเมินราคาทรัพย์สินในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสำนักงานขาย ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

ลำดับที่ 6 โครงการ ไม่อามี บางปูโดยประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะในส่วนของที่ดิน โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

ลำดับที่ 7 โครงการลำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ โดยประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะในส่วนของที่ดิน โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และวันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท)		
	วันที่ 31 ธันวาคม 2554	วันที่ 31 ธันวาคม 2555	วันที่ 31 ธันวาคม 2556
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	48,623	163,984	3,878,434

5.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีบริษัทย่อยทั้งหมด 4 บริษัท คือ

1. บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)
2. บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด (“JGL”)
3. บริษัท สัมเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”)
4. บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JPM”)

ทั้งนี้บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยวิธีราคาทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
CNC	150.00	150.00	89.98	134.97	134.97
JGL	200.00	200.00	99.99	199.97	199.97
SPZ	110.00	110.00	99.99	109.97	109.97
JPM	300.00	300.00	99.99	300.00	300.00
รวมทั้งสิ้น					744.91

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในด้านนโยบายการลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 จึงได้มีการกำหนดแนวทางการลงทุนไว้ดังนี้

- การลงทุนในบริษัทอื่นนั้น จะมีทั้งการร่วมกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าซื้อหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจและบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของบริษัท
- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกี่ยวพันและเชื่อมโยงต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึงประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- การเข้าลงทุนจะต้องไม่ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- บริษัทฯ จะลงทุนในสัดส่วนที่สูงพอเพื่อให้สามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เข้าไปร่วมลงทุนได้
- บริษัทฯ จะทบทวนการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ ในแต่ละขณะ
- การลงทุนจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547
- บริษัทฯ จะควบคุมดูแลบริษัทที่เข้าไปลงทุนด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยตัวแทนดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลซึ่งปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามระเบียบและกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้นๆ

นโยบายการบริหารงานบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ ตัวแทนของบริษัทฯ ที่เข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทฯ รับทราบ และขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป

5.4 สรุปสัญญาหลักที่สำคัญในการดำเนินงาน

5.4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา (“ผู้รับจ้าง”)
เงื่อนไขการว่าจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะสั่งให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงแก้ไขงานส่วนใดส่วนหนึ่งที่ไม่ถูกต้องตามแบบแปลนหรือการก่อสร้างไม่ดี ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิแก้ไขเพิ่มเติม ลดหรือเพิ่มงานจากแบบก่อสร้าง โดยไม่ต้องทำสัญญาใหม่ โดยผู้ว่าจ้างจะแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ ก่อนการดำเนินการ ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัสดุที่ใช้ได้ โดยหากเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมนอกจากแบบและสัญญาที่ระบุไว้ ผู้ว่าจ้างจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทุกประการ ▪ ผู้ว่าจ้าง ตัวแทนหรือ ผู้ควบคุมงานของผู้ว่าจ้าง มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งให้หรือถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ผู้รับจ้างกระทำการผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันได้ หรือวัสดุสัมภาระที่ใช้หรือที่จะใช้ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันได้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันทีโดย ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ ▪ ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้างได้ตลอดเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ไขปัญหางานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการควบคุมงานและตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ ▪ การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตามปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ ก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆ ตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง ■ เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารมาแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้ซื้ออาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน ■ ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและมีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายในกำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ■ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ■ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครึ่งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่อง มีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ ■ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ในแบบไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมี ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มลดงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาราคาต่อหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วนและจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการ
--	---

	ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตามบริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันได้ ▪ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน ▪ ผู้รับจ้างจะต้องส่งงานแต่ละงวดเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้างจะจ่ายชำระค่างานงวดนั้นๆ ภายใน 7 วัน นับจากผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับงานแล้ว ▪ หากผู้ว่าจ้างได้ชำระหนี้จำนวนใดๆ แทนผู้รับจ้างอันเนื่องมาจากการงานที่ทำตามสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างตามสัญญานี้ได้ โดยถือว่าผู้รับจ้างให้ความยินยอมแล้ว ▪ ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันเพื่อเป็นการค้ำประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 3 จากเงินที่ได้รับทุกครั้งจากการส่งงวดงานการก่อสร้าง
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ถ้าผู้รับจ้างดำเนินการล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่มีเหตุอันควรและไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้างยินดีให้หักเงินค่าปรับอัตราร้อยละ 0.3 ของค่าจ้างตามสัญญานี้ต่อวัน จากค่างวดงานงวดสุดท้ายจนกว่างานจะแล้วเสร็จ และเงินค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า อันเกิดมาจากความผิดพลาดของผู้รับจ้าง เช่น ค่าจ้างที่จะจ้างผู้ควบคุมงาน เป็นต้น ▪ ถ้างานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงของการตรวจสอบผลงานโดยไม่มีเหตุอันควร ทางผู้ว่าจ้างสามารถเข้าทำการจัดหารวัสดุและแรงงานเข้าทำงานให้แทนผู้รับจ้าง เพื่อเป็นการเร่งรัดงานให้ทันแผนงานที่ตกลงไว้ ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันทีโดยผู้รับจ้างยินยอม

5.4.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้จะขาย”) และคู่สัญญา (“ผู้จะซื้อ”)
เงื่อนไขการชำระเงินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ผ่อนชำระตามงวดในสัญญา รวมเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ▪ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลืองวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และยินยอมให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่เกิน 90 วัน นับแต่วันครบกำหนดข้างต้นด้วย ▪ ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย
เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของผู้จะขายและผู้จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามที่ผู้จะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ▪ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์มาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ ▪ ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ▪ ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันได้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดี ตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงาน

	<p>ก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายต้องขนย้ายเครื่องมือ เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ■ ผู้ซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อไป ■ ผู้ซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกเลอะเทอะ หรือ กิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือ ใช้สิทธิในพื้นที่ ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้าน หรือบุคคลทั่วไป ■ ผู้ซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวน ความสงบสุขแก่ผู้ที่อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร
เงื่อนไขการผัดนัดชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้ซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วัน นับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้ซื้อผิดสัญญา และผู้ซื้อยินยอมให้ ผู้ขายริบเงินที่ผู้ซื้อซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น
เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย ■ กรณีการแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้ซื้อ ผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูก-สร้างเกิน 3 งวด และผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกัน โดยเมื่อ ผู้ขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันแล้ว ผู้ซื้อ ยังไม่ชำระ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และยินยอมให้ ผู้ขายริบเงินที่ ผู้ซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้ขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ ผู้ซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน

การเปลี่ยนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ หากผู้จะซื้อที่มีความประสงค์จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขายก่อน และผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้จะขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้จะซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธินี้ให้แก่ผู้จะขายตามที่ตกลงกัน
เงื่อนไขในการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง วัสดุ อุปกรณ์ ที่ได้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ ภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากแต่ไม่รวมถึงความชำรุดบกพร่อง ที่เกิดจากการที่ผู้จะซื้อ ทำการแก้ไขดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้จะขาย

5.4.3 สัญญาจ้างบริหารโครงการ

สัญญาจ้างบริหารโครงการโดยผู้ว่าจ้างคือ บริษัทฯ และ ผู้รับจ้างบริหารโครงการคือ JPM โดยบริษัทฯและบริษัทฯย่อย จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัทฯ CNC JGL SPZ (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา JPM (“ผู้รับจ้าง”)
เงื่อนไขการดำเนินงานของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดและต้องจัดทำแผนงานการตลาด การส่งเสริมการขาย และแผนการประชาสัมพันธ์สื่อต่างๆของโครงการ เสนอให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาและอนุมัติดำเนินการ และผู้รับจ้างจะต้องบริหารงานขายและการตลาดให้เป็นไปตามแผนการขายที่ได้รับอนุมัติ ▪ ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้ออกแบบบ้าน ผังโครงการ ภาพเปอร์สเปคทีฟ ผังโครงการรายละเอียด วัสดุในการก่อสร้างและแสดงรายการคำนวณค่าก่อสร้าง ▪ ผู้รับจ้างจะต้องเสนอแผนงานในการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้า ประสานงานกับลูกค้าในการตรวจรับงานและการโอนกรรมสิทธิ์ ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการขาย การรับเงินจอง การรับเงินทำสัญญา และการรับเงินโอนส่งให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายวัน

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการควบคุมหน้าการก่อสร้าง เป็นประจำทุกสัปดาห์และประจำเดือน
เงื่อนไขในการจ่ายค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าตอบแทนค่าบริการโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน¹ ▪ ผู้รับจ้างสามารถวางบิลและรับชำระเงินได้ตามรอบเวลาที่ ผู้ว่าจ้างกำหนด
ระยะเวลาสัญญา	12 เดือน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์จะต่อสัญญาจะต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประสงค์จะขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนล่วงหน้า 30 วัน ▪ หากเป็นกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ก่อให้เกิดความเสียหายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง

5.4.4 สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการอาคารสำนักงาน (สัญญาบริการถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า)

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้เช่าและผู้รับบริการ”) และคู่สัญญา บริษัท ธนเสฏฐ์ ทาวเวอร์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ”)
วันที่ลงนามในสัญญา	4 กันยายน 2556
เงื่อนไขการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะเช่าและรับบริการในพื้นที่ทั้งหมด 1,728 ตรม. ▪ ผู้เช่าจะให้สถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงานของผู้เช่าในการประกอบกิจการของผู้เช่าเท่านั้น ▪ ผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้สะอาดและถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา และจะซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ให้อยู่ในสภาพดี ▪ ผู้เช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเช่าตรวจสอบตราสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาอันสมควร และหากผู้ให้เช่าแจ้งให้ซ่อมแซมแก้ไข ผู้เช่าต้องดำเนินการ

¹ โดยอัตราและวิธีการชำระเงินดังกล่าวจะใช้กับ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิปสแควร์ โครงการไมอามี โครงการลำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ และโครงการในอนาคต สำหรับโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1-3 อัตราและวิธีการชำระเงิน จะเป็นดังนี้ “ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าบริการโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน

	<p>ภายใน 30 วัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าในสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้ว ▪ ผู้เช่าจะไม่สร้าง ต่อเติม หรือติดตั้ง ท่อ สายไฟ หรือเสาในสถานที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลง หรือต่อเติมสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาที่จะขยายออกไป ผู้ให้เช่าจะทำประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยหลักในประเทศไทย คุ้มครองความเสียหาย สูญหาย สำหรับสถานที่เช่าโดยให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบ ในส่วนของทรัพย์สินของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้จัดทำประกันภัยเอง หากเกิดอัคคีภัย การโจรกรรม รวมทั้งเพอร์นิเจอร์ อุบัติการณ์ตกแต่ง และทรัพย์สินของผู้เช่าที่เก็บรักษาไว้สถานที่เช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ▪ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการขายหรือโอนสถานที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น บุคคลอื่นดังกล่าวจะมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้เช่าเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าตามสัญญาที่ทุกประการ โดยผู้เช่าจะลงนามในหนังสือรับทราบการโอนสิทธิ โดยการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผลให้ผู้เช่ามีความรับผิดชอบมากกว่าที่มีอยู่เดิมตามสัญญา
เงื่อนไขการบริการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามจำนวนที่ได้ใช้ไปในสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ ซึ่งออกโดยผู้ให้บริการ โดยจะเป็นอัตราตามจริงที่ผู้ให้บริการจ่ายไป ▪ ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานทำความสะอาดให้บริการ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการ
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ในอัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. ▪ เริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ▪ ปรับเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% เฉพาะกรณีที่มีขยายระยะเวลาเช่าและบริการเท่านั้น ▪ ผู้เช่าชำระเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ จำนวนรวม 1,036,800 บาท และจะได้รับคืนเมื่อยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
ระยะเวลาการเช่าและบริการ	<p>3 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าได้ไม่น้อยกว่า 3 คราวๆ ละ 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม โดยระยะเวลาของการ</p>

	รับบริการให้เป็นไปตามระยะเวลาการเช่า
การยกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ หากผู้ให้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา และไม่ทำการแก้ไขภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้เช่าให้ทำการแก้ไขดังกล่าว ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ▪ กรณีที่ผู้เช่า ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลาเช่า หรืออยู่ไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือภายใน 90 วัน โดยไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ▪ ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเวลา 30 วัน หลังจากครบกำหนดชำระ ▪ ผู้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้และไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวภายใน 30 วัน หลังจากวันที่ผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทำการแก้ไข

5.4.5 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดเป็นคำรับรองของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เกี่ยวกับการไม่ดำเนินการธุรกิจใดๆ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยประกอบไปด้วย 3 กลุ่ม รายละเอียดดังนี้

5.4.5.1 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินเช่า) ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ▪ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ

	<p>และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวอื่นใดนอกเหนือจากสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
--	---

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ▪ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่อายุละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด

	ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทและบริษัทย่อย
--	---

5.4.5.2 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาดังฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ▪ ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรองจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ ณ วันทำสัญญาดังฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ▪ ภายหลังจากที่บริษัทผู้ให้คำรับรอง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย
--	--

5.4.5.3 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (บจก.บุญยงทัศนีย์และบจก.ทัศนีย์ นิเวศน์) ซึ่งการลงนามในสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

	<ul style="list-style-type: none"> ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
--	--

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทของผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้ให้คำรับรอง

5.4.6 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บริษัท)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว (“บริษัทที่ให้สิทธิ”)
----------	---

วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ▪ ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบริษัทที่ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ภายหลังจากที่ขายที่ดินที่จะขายทั้งหมดแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะหยุดการดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้สิทธิฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่นตามเงื่อนไขข้างต้น

5.4.7 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บุคคล)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และ/หรือ
----------	---

	บุคคลที่เกี่ยวข้อง (“บุคคลผู้ให้สิทธิ”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญานี้ บุคคลผู้ให้สิทธิ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ▪ ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัท ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิ บริษัทและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บุคคลผู้ให้สิทธิ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัท ได้รับหนังสือเสนอขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บุคคลผู้ให้สิทธิ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัท ให้ถือว่า บริษัท สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบุคคลผู้ให้สิทธิ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่บุคคลผู้ให้สิทธิ ได้เสนอให้บริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ณ วันทำสัญญานี้ บุคคลผู้ให้สิทธิ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บุคคลผู้ให้สิทธิ จะให้สิทธิบริษัทและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น ตามเงื่อนไขข้างต้น