

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
5.1 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย อุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 อุปกรณ์

อุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ -30 มิถุนายน 2557 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 16.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| รายการ | มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------|
| ยานพาหนะ | 5.15 | บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ | ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่าซื้อ |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน | 11.09 | บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี | 16.24 | | |

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 โดยเริ่มทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2556 และเริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี ไม่น้อยกว่า 3 ครั้ง และสามารถปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาเช่า

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทูลงงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ | มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557* | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|---|--|---------------------|---|
| 1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 66.14 ตร.ว. ตั้งอยู่ที่ อ้อมน้อย และเนื้อที่ดิน 4-2-7.02 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางแค | 302.44 | JPM เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| 2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 1-3-20.56 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางแค | 37.92 | JGL เป็นเจ้าของ** | จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน วงเงินค้ำประกันรวม 1,233.36 ล้านบาท |
| 3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 21 ตร.ว. ตั้งอยู่ที่ บางแค | 1.58 | SPZ เป็นเจ้าของ** | ไม่มี |
| 4. ที่ดินเนื้อที่ 13-2-54 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางแค | 183.15 | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน วงเงินค้ำประกันรวม 1,584.00 ล้านบาท |
| 5. ที่ดินเนื้อที่ 35-2-62.9 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางปู | 246.71 | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน วงเงินค้ำประกันรวม 402.00 ล้านบาท |
| 6. ที่ดินเนื้อที่ 8-3-30.5 ไร่ ตั้งอยู่ที่ อ้อมน้อย | 108.42 | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน วงเงินค้ำประกันรวม 506.33 ล้านบาท |
| รวมทั้งหมด | 880.22 | | |

หมายเหตุ : *มูลค่าสุทธิตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 880.22 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของบัญชี โดย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2557 จำนวน 260.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นระหว่างงวดจำนวน 92.50 ล้านบาท และอีกส่วนหนึ่งได้มีการโอนมาจากต้นทูลงงานโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 527.57 ล้านบาท

** อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบริษัทฯ

เนื่องจากผู้ประเมินได้ประเมินราคาทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากแยกมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกมานั้น จะได้มูลค่ารวมประมาณ 757.59 ล้านบาท อย่างไรก็ตามจากการสอบถามผู้ประเมินราคา โดยพิจารณาจากวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และภายใต้เงื่อนไขที่ดินมีทางเข้าออกโดยสมบูรณ์และถูกต้องตามกฎหมายนั้น รวมถึงการที่ทรัพย์สินไม่ถูกทำการรอนสิทธิและถูกทำให้เกิดการด้อยค่า เช่น มีการขุดหน้าดิน เป็นต้น ดังนั้น หากมีการประเมินราคาใหม่ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น อาจจะไม่ต่ำกว่าราคาประเมินในปัจจุบัน ทั้งนี้ต้องพิจารณาควบคู่ไปกับปัจจัยเศรษฐกิจโดยรวมด้วย

5.1.3 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 เท่ากับ 4,010.85 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

| ชื่อโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2557 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | วันที่ประเมิน | กรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน | |
|-------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------|------------|--------------------------------------|--|
| | | | | | | | ลักษณะ | ภาระผูกพัน |
| 1. ลำเพ็ง 2 เฟส 1 | อาคารพาณิชย์ | 18-2-56.3 | 225.27 ^{1/} | 569.40 | 9 ม.ค.2557 | CNC | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 626.83 ล้านบาท (ได้ชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว โดยได้รับจดหมายจากสถาบันการเงินเมื่อ วันที่ 26 พฤษภาคม 2557) |

| ชื่อโครงการ | ลักษณะโครงการ | พื้นที่ทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2557 | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | วันที่ประเมิน | กรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน | |
|------------------------|--|----------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | ลักษณะ | ภาระผูกพัน |
| 2. สำเพ็ง 2 เฟส 2 | อาคารพาณิชย์ | 36-2-20.1 | 532.81 ^{2/} | 1,340.00 | 9 ม.ค.2557 | JGL | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 1,233.36 ล้านบาท |
| 3. สำเพ็ง 2 เฟส 3 | อาคารพาณิชย์ | 9-2-61.4 | 221.29 ^{3/} | 313.46 | 16 ม.ค.2557 | SPZ และ JPM | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 180.46 ล้านบาท |
| 4. สำเพ็ง 2 เฟส 4 | อาคารพาณิชย์ | 95-0-97.7 | 1,805.68 ^{4/} | 1,305.93 | 16 ม.ค.2557 | บริษัทฯ | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 1,584.00 ล้านบาท |
| 5. ทิวลิป สแควร์ | อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าชุมชน | 33-0-96.8 | 277.00 ^{5/} | 506.20 | 17 ม.ค.2557 | บริษัทฯ | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 506.33 ล้านบาท |
| 6. ไมอามี บางปู | คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าชุมชน | 120-0-07.0 | 664.15 ^{5/} | 744.10 | 16 ม.ค.2557 | บริษัทฯ | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 402.00 ล้านบาท |
| 7. สำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ | คอนโดมิเนียม | 15-1-17.0 | 284.65 ^{7/} | 263.03 | 16 ม.ค.2557 | บริษัทฯ | จำนวน เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน | ภาระค้ำประกันรวม 176.80 ล้านบาท |
| รวมทั้งหมด | | | 4,010.84 | 4,942.12 | | | | |

หมายเหตุ : ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดโดยบริษัท แพนซ์ อินทีเกรตเต็ด 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 ไมอามี บางปูโดยประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะในส่วนของที่ดิน โดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

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

: มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิถุนายน 2557

^{1/} ลำเพ็ง 2 เฟส 1 มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2557 เท่ากับ 225.27 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 ซึ่งมูลค่าเท่ากับ 629.70 ล้านบาท (93 ยูนิต) และต่ำกว่าราคาประเมิน เนื่องจากมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน ทำให้มีอาคารพาณิชย์เหลืออยู่จำนวน 31 ยูนิต

^{2/} ลำเพ็ง 2 เฟส 2 มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2557 เท่ากับ 532.81 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 ซึ่งมูลค่าเท่ากับ 1,158.64 ล้านบาท (287 ยูนิต) และต่ำกว่าราคาประเมิน เนื่องจากมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์บางส่วน ทำให้มีอาคารพาณิชย์เหลืออยู่จำนวน 125 ยูนิต

^{3/} ลำเพ็ง 2 เฟส 3 มูลค่าตามบัญชีบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2557 ลดลงเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 และต่ำกว่าราคาประเมินเป็นผลจากการโอนที่ดินบางส่วนที่จะพัฒนาเพื่อเป็นพื้นที่ให้เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

^{4/} ลำเพ็ง 2 เฟส 4 มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2557 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 และสูงกว่าราคาประเมินเป็นผลมาจากความคืบหน้างานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

^{5/} ทิวลิป สแควร์และไมอามี บางปู มูลค่าตามบัญชี ณ 30 มิ.ย. 2557 ลดลงเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 และต่ำกว่าราคาประเมินเป็นผลจากการโอนที่ดินบางส่วนที่จะพัฒนาเพื่อเป็นพื้นที่ให้เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

^{6/} สำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ ราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีเนื่องจาก ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งสิ้น รวมทั้งมีการบันทึกบัญชีค่าถมที่ดิน และค่าพัฒนาโครงการเข้าไปในมูลค่าตามบัญชี

5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 วันที่ 31 ธันวาคม 2556 วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ดังต่อไปนี้

| รายการ | มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท) | | | |
|--------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | วันที่ 31 ธ.ค.2554 | วันที่ 31 ธ.ค.2555 | วันที่ 31 ธ.ค.2556 | วันที่ 30 มิ.ย.2557 |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 48,623 | 163,984 | 3,878,434 | 3,540,811 |

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. โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด (“JGL”)
3. บริษัท ส่ำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”)
4. บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ 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 จะมีทั้งการร่วมกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจและบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของบริษัท
- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึงประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- การเข้าลงทุนจะต้องไม่ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- บริษัทฯ จะลงทุนในสัดส่วนที่สูงพอเพื่อให้สามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เข้าไปร่วมลงทุนได้
- บริษัทฯ จะทบทวนการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ ในแต่ละขณะ
- การลงทุนจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการขายที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- บริษัทฯ จะควบคุมดูแลบริษัทที่เข้าไปลงทุนด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยตัวแทนดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลซึ่งปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามระเบียบและกฎเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้นๆ

[ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2557 วันที่ 22 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ CNC, JGL และ SPZ ดำเนินการปิดบริษัทหลังจากที่ได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้าทุกราย พร้อมดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลและโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ส่วน JPM ให้ดำเนินธุรกิจต่อไป](#)

■

นโยบายการบริหารงานบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สิน 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"> ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะสั่งให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงแก้ไขงานส่วนใดส่วนหนึ่งที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามแบบแปลนหรือการก่อสร้างไม่ได้ ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิแก้ไขเพิ่มเติม ลดหรือเพิ่มงานจากแบบก่อสร้าง โดยไม่ต้องทำสัญญาใหม่ โดยผู้ว่าจ้างจะแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ ก่อนการดำเนินการ ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัสดุที่ใช้ได้ โดยหากเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมนอกจากแบบและสัญญาที่ระบุไว้ ผู้ว่าจ้างจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทุกประการ ▪ ผู้ว่าจ้าง ตัวแทน/หรือ ผู้ควบคุมงานของผู้ว่าจ้าง มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งให้รื้อถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ ผู้รับจ้างกระทำขึ้น ผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันไว้ หรือวัสดุสัมภาระที่ใช้ หรือที่จะใช้ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันทีโดย ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ ▪ ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้างได้ตลอดเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ปัญหางานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการควบคุมงานและตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ ▪ การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตาม |

| | |
|--|--|
| | <p>ปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญาขึ้นก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้ ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆ ตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง ▪ เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารมาแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้ซื้ออาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน ▪ ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและมีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายในกำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครึ่งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่อง มีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่างานส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ |
|--|--|

| | |
|---------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ในแบบไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมี ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มลดงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาราคาต่อหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วนและจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตามบริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น |
| เงื่อนไขการชำระเงิน | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันไว้ ■ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน ■ ผู้รับจ้างจะต้องส่งงานแต่ละงวดเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านผู้ควบคุมงานและผู้ว่าจ้างจะจ่ายชำระค่าจ้างงวดนั้นๆ 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 จากค่าจ้างงวดสุดท้ายจนกว่างานจะแล้วเสร็จ และเงินค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า อันเกิดมาจากความผิดพลาดของผู้รับจ้าง เช่น ค่าจ้างที่จะจ้างผู้ควบคุมงาน เป็นต้น ■ ถ้างานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงของการตรวจสอบผลงานโดยไม่มีเหตุอันควร ทางผู้ว่าจ้างสามารถเข้าทำการจัดทาสีและแรงงานเข้าทำงานให้แทนผู้รับจ้าง เพื่อเป็นการเร่งรัดงานให้ทันแผนงานที่ตกลงไว้ |

| | |
|--|---|
| | ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันทีโดยผู้รับจ้างยินยอม |
|--|---|

5.4.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

| คู่สัญญา | บริษัท (“ผู้จะขาย”) และคู่สัญญา (“ผู้จะซื้อ”) |
|---|--|
| เงื่อนไขการชำระเงินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา และเงินคาวนที่ผ่อนชำระตามงวดในสัญญา รวมเป็นเงินจอก เงินทำสัญญาและเงินคาวนที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ▪ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลืองวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และยินยอมให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่เกิน 90 วัน นับแต่วันครบกำหนดข้างต้นด้วย ▪ ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย |
| เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของผู้จะขายและผู้จะซื้อ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามที่ผู้จะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ▪ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์มาตรฐานวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>ปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ▪ ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันได้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดี ตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ▪ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลับเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ▪ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบริการรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อปี ▪ ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกเลอะเทอะ หรือกิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือใช้สิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้านหรือบุคคลทั่วไป ▪ ผู้จะซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวนความสงบสุขแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร |
| เงื่อนไขการผิदनชำระ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้จะขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วัน นับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้จะซื้อผิदनสัญญา และผู้จะซื้อยินยอมให้ ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น |
| เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิदनสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิदनสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย ▪ กรณีการแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้จะซื้อ ผิदन |

| | |
|--|---|
| | <p>ไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูก-สร้างเกิน 3 งวด และผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกัน โดยเมื่อ ผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันแล้ว ผู้จะซื้อ ยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และยินยอมให้ ผู้จะขายริบเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้จะขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน</p> |
| การเปลี่ยนสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิ์ตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขายก่อน และผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ์ ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้จะขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้จะซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ์นี้ให้แก่ผู้จะขายตามที่ตกลงกัน |
| 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 โดยบริษัทฯและบริษัทย่อย จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

| | |
|--|---|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ CNC JGL SPZ (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา JPM (“ผู้รับจ้าง”) |
| เงื่อนไขการดำเนินงานของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดและต้องจัดทำแผนงานการตลาด การส่งเสริมการขาย และแผนการประชาสัมพันธ์สื่อต่างๆของโครงการ เสนอให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาและอนุมัติดำเนินการ และผู้รับจ้างจะต้องบริหารงานขายและการตลาดให้เป็นไปตามแผนการขายที่ได้รับอนุมัติ ▪ ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้ออกแบบบ้าน ผังโครงการ ภาพเปอร์สเป็คทีฟ ผังโครงการ รายละเอียด วัสดุในการก่อสร้างและแสดงรายการคำนวณค่าก่อสร้าง |

| | |
|----------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะต้องเสนอแผนงานในการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้า ประสานงานกับลูกค้าในการตรวจรับงานและการโอนกรรมสิทธิ์ ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการขาย การรับเงินจอง การรับเงินทำสัญญา และการรับเงินโอนส่งให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายวัน ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการควมคืบหน้าการก่อสร้าง เป็นประจำทุกสัปดาห์และประจำเดือน |
| เงื่อนไขในการจ่ายค่าตอบแทน | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าตอบแทนค่าบริหารโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริหารโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน¹ ▪ ผู้รับจ้างสามารถวางบิลและรับชำระเงินได้ตามรอบเวลาที่ ผู้ว่าจ้างกำหนด |
| ระยะเวลาสัญญา | 12 เดือน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์จะต่อสัญญาจะต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน |
| เงื่อนไขการผิดสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประสงค์จะขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนล่วงหน้า 30 วัน ▪ หากเป็นกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ก่อให้เกิดความเสียหายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง |

5.4.4 สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการอาคารสำนักงาน (สัญญาบริการถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า)

| | |
|----------|---|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ (“ผู้เช่าและผู้รับบริการ”) และคู่สัญญา บริษัท ธนเสถียร ทาวเวอร์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ”) |
|----------|---|

¹ โดยอัตราและวิธีการชำระเงินดังกล่าวจะใช้กับ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิปสแควร์ โครงการโมอามี โครงการลำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ และโครงการในอนาคต สำหรับโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1-3 อัตราและวิธีการชำระเงิน จะเป็นดังนี้ “ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าบริหารโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริหารโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน

| | |
|---------------------|---|
| วันที่ลงนามในสัญญา | 4 กันยายน 2556 |
| เงื่อนไขการเช่า | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะเช่าและรับบริการในพื้นที่ทั้งหมด 1,728 ตรม. ■ ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงานของผู้เช่าในการประกอบกิจการของผู้เช่าเท่านั้น ■ ผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้สะอาดและถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา และจะซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ให้อยู่ในสภาพดี ■ ผู้เช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจสอบตราสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาอันสมควร และหากผู้ให้เช่าแจ้งให้ซ่อมแซมแก้ไข ผู้เช่าต้องดำเนินการภายใน 30 วัน ■ ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าในสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้ว ■ ผู้เช่าจะไม่สร้าง ต่อเติม หรือติดตั้ง ท่อ สายไฟ หรือเสานในสถานที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลง หรือต่อเติมสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาที่จะขยายออกไป ผู้ให้เช่าจะทำประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยหลักในประเทศไทย ค้ำประกันความเสียหายสูญหาย สำหรับสถานที่เช่าโดยให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบประโยชน์ ในส่วนของทรัพย์สินของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้จัดทำประกันภัยเอง หากเกิดอัคคีภัย การโจรกรรม รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และทรัพย์สินของผู้เช่าที่เก็บรักษาไว้สถานที่เช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ■ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการขายหรือโอนสถานที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น บุคคลอื่นดังกล่าวจะมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้เช่าเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้เช่าจะลงนามในหนังสือรับทราบการโอนสิทธิ โดยการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผลให้ผู้เช่ามีความรับผิดชอบมากกว่าที่มีอยู่เดิมตามสัญญานี้ |
| เงื่อนไขการบริการ | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามจำนวนที่ได้ใช้ไปในสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ปรากฏใบแจ้งหนี้ ซึ่งออกโดยผู้ให้บริการ โดยจะเป็นอัตราตามจริงที่ผู้ให้บริการจ่ายไป ■ ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานทำความสะอาดไว้บริการ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการ |
| เงื่อนไขการชำระเงิน | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ในอัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. |

| | |
|--------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ เริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ▪ ปรับเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% เฉพาะกรณีที่มีขยายระยะเวลาเช่าและบริการเท่านั้น ▪ ผู้เช่าชำระเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้ให้เช่าและให้บริการจำนวนรวม 1,036,800 บาท และจะได้รับคืนเมื่อยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ |
| ระยะเวลาการเช่าและบริการ | 3 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าได้ไม่น้อยกว่า 3 คราวๆละ 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม โดยระยะเวลาของการรับบริการให้เป็นไปตามระยะเวลาการเช่า |
| 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 | บริษัท (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดิน |
|----------|---|

| | |
|----------------------------|---|
| | สิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้เช่ารับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท) |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง ▪ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้เช่ารับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง รับรองว่า ไม่มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวอื่นใดนอกเหนือจากสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

| | |
|----------------------------|--|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้เช่ารับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท) |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง |

| | |
|----------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้เช่ารับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง จะหยุดดำเนิน กิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและ ชำระบัญชี ■ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็น กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้เช่ารับรอง ผู้ให้เช่ารับรองจะ ไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้เช่ารับรอง รวมถึงไม่เข้า เป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่อายุละ 10 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับ บุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนใน ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขัน อันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

5.4.5.2 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในสัญญาดังกล่าวจะ ประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์

| | |
|----------------------------|--|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดิน กรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้เช่ารับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ ครอบคลุมในธรรมชาติ ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ ของบริษัท) |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <ul style="list-style-type: none"> ■ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมี |

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>ลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรองจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

| | |
|----------------------------|---|
| คู่สัญญา | <p>บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัววมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)</p> |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | <p>ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา</p> |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ▪ ภายหลังจากที่บริษัทผู้ให้คำรับรอง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะ |

| | |
|----------------------------|---|
| | <p>ไม่ดำเนินการใดๆ ที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย</p> |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

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"> ▪ นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ▪ ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

| | |
|----------|--|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือ |
|----------|--|

| | |
|----------------------------|--|
| | หุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”) |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทของผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ▪ นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้ให้คำรับรอง |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

5.4.6 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บริษัท)

| | |
|----------------------------|---|
| คู่สัญญา | บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว (“บริษัทที่ให้สิทธิฯ”) |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ |
| เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง | <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ▪ ในกรณีที่ดินที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดิน |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>ดังกล่าว</p> <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบริษัทที่ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ภายหลังจากที่ขายที่ดินที่จะขายทั้งหมดแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะหยุดการดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้สิทธิฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ▪ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่ดินที่บริษัทฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่นตามเงื่อนไขข้างต้น |
| <p>ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

5.4.7 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บุคคล)

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>คู่สัญญา</p> | <p>บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“บุคคลผู้ให้สิทธิฯ”)</p> |
| <p>วัตถุประสงค์ของสัญญา</p> | <p>ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> |
| <p>เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ▪ ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือ |

| | |
|-----------------------------------|---|
| | <p>แต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบายนละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว</p> <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบุคคลผู้ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ตีไปกว่าเงื่อนไขที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีบุคคลผู้ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น ตามเงื่อนไขข้างต้น |
| <p>ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

5.4.6 สัญญาเงินกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง สัญญาสินเชื่อรวมทั้งหมด 8 สัญญา วงเงินรวม 4,082.95 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้มีสัญญาสินเชื่อ 1 สัญญา ที่ได้ชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว รายละเอียดดังนี้

สถาบันการเงินแห่งที่ 1

| สัญญาสินเชื่อที่ 1 (โครงการลำเพ็ง 2 เรสซิเด้นท์) | |
|--|---|
| ผู้กู้ | บริษัทฯ |
| ประเภทวงเงิน | เงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาที่ดินจำนวน 176.80 ล้านบาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.75% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 171.89 ล้านบาท |

| | |
|---------------|--|
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกัน |
| ผู้ค้ำประกัน | <ul style="list-style-type: none"> - นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา - นายธีระชาติ มโนธรรมรักษา - นายพีระ นีรพิทักษ์ - นายยงศิลป์ รุ่งชีวา |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้กู้จะต้องไม่โอนกิจการไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่น ไม่ควบบรรลุหรือรวมกิจการกับบุคคลอื่น และไม่ลดทุนจดทะเบียน รวมทั้งต้องไม่หยุดดำเนินกิจการในส่วนที่เป็นกิจการหลักที่ก่อให้เกิดรายได้ เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมจากผู้ให้กู้เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ▪ ผู้กู้จะต้องไม่เปลี่ยนแปลงประเภทการดำเนินกิจการ อันเป็นกิจการหลักที่ ก่อให้เกิดรายได้ของผู้กู้ ซึ่งได้แจ้งต่อผู้กู้ในการขอกู้ยืมเงินและในขณะทำ สัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมจากผู้ให้กู้เป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ผู้ให้กูทราบทันทีที่คณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมี มติในเรื่องใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดๆเกิดขึ้น อันอาจจะมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหรือการชำระหนี้ตามสัญญา |

สถาบันการเงินแห่งที่ 2

| | |
|--|---|
| สัญญาสินเชื่อที่ 2 (โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4) | |
| ผู้กู้ | บริษัทฯ |
| ประเภทวงเงิน | เงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและพัฒนาที่ดินจำนวน 162.00 ล้านบาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.25% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 162.00 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกัน |
| ผู้ค้ำประกัน | <ul style="list-style-type: none"> - นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา - บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เด็นท์แลนด์ จำกัด <p>อย่างไรก็ตามผู้ให้กู้จะปลดปล่อยภาระผูกพันให้แก่ผู้ค้ำประกัน เมื่อ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้กู้ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ▪ ผู้กู้ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอเอ็มเอไอ |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้กู้สัญญาว่าจะไม่ดำเนินการขายหรือจำหน่ายไปด้วยวิธีการใดๆ ซึ่งกิจการ หรือทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบกิจการของผู้กู้ โดยไม่ได้รับความ เห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ ดัชนีอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทผู้กู้สำหรับรอบบัญชีของปี 2556 ■ ดัชนีอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้กู้ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Bearing Interest Debt to Equity Ratio) ให้ไม่เกิน 2.75:1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทผู้กู้สำหรับรอบบัญชีปี 2556 ■ ให้นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา รักษาสถานภาพการเป็นผู้มีอำนาจหลักในการบริหารกิจการบริษัทผู้กู้ ตลอดเวลาระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ และ/หรือตราใบไคที่ยังมีจำนวนเงินไคค้างชำระอยู่ตามสัญญานี้ ■ ให้ครอบครัวมโนธรรมรักษา ดำรงสัดส่วนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้กู้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทผู้กู้ เว้นแต่กรณีที่ผู้กู้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอแล้ว ให้ครอบครัวมโนธรรมรักษา ดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้กู้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทผู้กู้ |
|--|--|

| สัญญาสินเชื่อที่ 3 (โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4) | |
|--|---|
| ผู้กู้ | บริษัทฯ |
| ประเภทวงเงิน | วงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 1,422,000,000 บาท แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> 1) เงินกู้ค่าที่ดิน จำนวน 450,000,000 บาท 2) เงินกู้ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน 116,000,000 บาท 3) เงินกู้ค่าก่อสร้างอาคารพาณิชย์และอาคารจอดรถและวงเงินค้ำประกันและ/หรือมัดจำเงินเพื่อค้ำประกันการชำระหนี้ค่าวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง จำนวนรวม 756,000,000 บาท 4) วงเงินหนังสือค้ำประกันการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในโครงการฯ และ/หรือบำรุงรักษาโครงการฯจำนวน 100,000,000 บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.25% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 788.25 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ในอนาคต) ของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | <ol style="list-style-type: none"> 1) นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา 2) นายพีระ นีรพิทักษ์ 3) นายยงศีล รุ่งชีวา |

| | |
|----------------------|--|
| | <p>4) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์</p> <p>5) บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด (คำประกันเพิ่มเมื่อ พ.ย.2556)</p> <p>6) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (คำประกันเพิ่มเมื่อ พ.ย. 2556)</p> <p>อย่างไรก็ตามผู้ให้กู้จะปลดภาระผูกพันให้แก่ผู้ค้ำประกัน เมื่อ</p> <p>ก) ผู้กู้ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <p>ข) ผู้กู้ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ</p> <p>ค) ยอดการขายของผู้กู้มีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 2,072,000,000 บาท โดยผู้ซื้อหรือผู้ขายจะซื้อยูนิตแต่ละราย ทุกราย ได้ทำสัญญาซื้อขายหรือสัญญาจะซื้อจะขายยูนิตกับผู้กู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งได้ชำระเงินสดและ/หรือเงินมัดจำ และ/หรือเงินอื่นใดที่ต้องชำระเพื่อจองซื้อยูนิต รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของราคาขายของแต่ละยูนิต</p> |
| <p>เงื่อนไขสำคัญ</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้กู้ตกลงและรับรองว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2556 ▪ ให้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5:1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทผู้กู้ สำหรับรอบบัญชีของปี 2556 และปี 2557 และในระดับไม่เกิน 2.5:1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทผู้กู้ สำหรับรอบบัญชีถัดไปจากปี 2557 เป็นต้นไป ▪ ให้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือส่วนผู้ถือหุ้น (ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้) (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ให้ไม่เกิน 2.75:1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทผู้กู้ สำหรับรอบบัญชีปี 2556 และปี 2557 ▪ ให้นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา รักษาสถานภาพการเป็นผู้มีอำนาจหลักในการบริหารกิจการบริษัทผู้กู้ ตลอดเวลาระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับใช้ และ/หรือตราบไต่ที่ยังมีจำนวนเงินไต่ค้างชำระ หรือมีภาระค้ำประกัน และ/หรือภาระการอวัลอยู่ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับควมยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ให้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น ▪ ให้ครอบครัวมโนธรรมรักษา ดำรงสัดส่วนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้กู้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทผู้กู้ เว้นแต่กรณีที่ผู้กู้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอแล้ว ผู้กู้รับรองและตกลงดำเนินการให้ ครอบครัวมโนธรรมรักษา ดำรงสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้กู้ไม่ต่ำกว่า |

| | |
|--|--|
| | ร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทผู้กู้ |
|--|--|

สถาบันการเงินแห่งที่ 3

| สัญญาสินเชื่อที่ 4 (โครงการทิวลิป สแควร์) | |
|---|--|
| ผู้กู้ | บริษัทฯ |
| ประเภทวงเงิน | วงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 506,330,000 บาท แบ่งเป็น 1) เงินกู้ค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง จำนวน 464,330,000 บาท 2) เงินกู้ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค จำนวน 42,000,000 บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.75% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 199.78 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ในอนาคต) ของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | 1) นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา 2) นายธีระชาติ มโนธรรมรักษา 3) นายยงศิลป์ รุ่งชีวา 4) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ผู้ให้สินเชื่อตกลงปลดภาระบุคคลค้ำประกันของ นายทงศักดิ์ นายยงศิลป์ และนายวีระวิทย์ฯ เมื่อบริษัทฯ ได้รับอนุมัติให้นำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว (โดยนายธีระชาติฯ ยังคงมีภาระค้ำประกันสินเชื่ออยู่) |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ <ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ 2) ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใดๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการนั้น 3) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียน หรือทุนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ |

| สัญญาสินเชื่อที่ 5 (โครงการ ไมอามี บางปู) | |
|---|---|
| ผู้กู้ | บริษัทฯ |
| ประเภทวงเงิน | วงเงินกู้ค่าที่ดินจำนวนไม่เกิน 402,000,000 บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.75% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 401.33 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | 1) นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา 2) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา 3) บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด ผู้ให้สินเชื่อตกลงปลดภาระบุคคลค้ำประกันของ นายทงศักดิ์ และนายวีระวิทย์ฯ เมื่อบริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และบริษัทดังกล่าวได้รับอนุมัติให้นำหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ <ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ 2) ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใดๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการนั้น 3) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียนหรือทุนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ |

| สัญญาสินเชื่อที่ 6 (โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส2) | |
|---|---|
| ผู้กู้ | JGL |
| ประเภทวงเงิน | วงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 1,233,360,000 บาท แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> 1) เงินกู้ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1,123,360,000 บาท 2) วงเงินหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ จำนวน 75,000,000 บาท |

| | |
|-------------------------|---|
| | 3) วงเงินหนังสือค้ำประกันการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในโครงการ จำนวน 25,000,000 บาท 4) วงเงินกู้เบิกเกินบัญชี จำนวน 10,000,000 บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | เงินกู้ : MLR + 0.5% ต่อปี O/D : MLR + 1.0% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 139.92 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในขนาดของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | 1) นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา 2) นายประโยชน์ สุขศรีการ 3) นายยงคีล รุ่งชีวา 4) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ เจ้าหน้าที่ตกลงปลดภาระบุคคลค้ำประกันของ นางสาวเกษณีฯ ให้เมื่อได้ดำเนินการโอนหลักประกันบางส่วนให้กับ JGL แล้ว |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ <ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ควบหรือรวมกับนิติบุคคลอื่นใด หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือการเลิกกิจการ 2) ผู้รับสินเชื่อจะไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญอย่างใดๆ เกี่ยวกับประเภทของกิจการที่ผู้รับสินเชื่อมุ่งหมายจะประกอบกิจการนั้น 3) ผู้รับสินเชื่อจะไม่ดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ และ/หรืออำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้รับสินเชื่อ รวมทั้งจะไม่ดำเนินการลดหรือเพิ่มทุนจดทะเบียนหรือทุนชำระแล้วของบริษัทผู้รับสินเชื่อ |

| | |
|--|--|
| สัญญาสินเชื่อที่ 7 (โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส3 อาคารพาณิชย์ 17 ยูนิต) | |
| ผู้กู้ | SPZ |
| ประเภทวงเงิน | วงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 80,390,000 บาท แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> 1) เงินกู้ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 76,390,000 บาท 2) วงเงินหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ และวงเงินหนังสือค้ำประกันการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในโครงการ จำนวนรวม 4,000,000 |

| | |
|-------------------------|--|
| | บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.5% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 33.38 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในขนาดของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | <p>1) นายทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา</p> <p>2) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>3) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p> <p>ผู้ให้สินเชื่อตกลงปลดภาระบุคคลค้ำประกันส่วนบุคคลของนายทองศักดิ์ และ นายวีระวิทย์ ให้เมื่อบริษัทฯ (JSP) ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้รับอนุมัติให้นำหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว</p> |
| เงื่อนไขสำคัญ | <p>■ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะดำเนินการหรือไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>1) หากผู้รับสินเชื่อมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้รับสินเชื่อ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะจัดให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามคนใหม่ดังกล่าวลงนามในสัญญาค้ำประกันเพื่อเข้าค้ำประกันหนังสือเงินสินเชื่อที่ผู้รับสินเชื่อมีต่อผู้ให้สินเชื่อตามสัญญาสนับสนุนทางการเงิน โดยจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรกำหนด</p> <p>2) ผู้รับสินเชื่อจะพัฒนาโครงการ ในรูปแบบลักษณะการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะไม่ขายหลักทรัพย์หลักประกันให้ในรูปแบบลักษณะการขายที่ดินเปล่า เว้นแต่ผู้รับสินเชื่อจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ</p> |

| | |
|--|---|
| สัญญาสินเชื่อที่ 8 (โครงการ สำเพ็ง 2 เฟส3 อาคารพาณิชย์ 18 ยูนิต) | |
| ผู้กู้ | SPZ |
| ประเภทวงเงิน | <p>วงเงินสินเชื่อรวมจำนวน 100,070,000 บาท แบ่งเป็น</p> <p>1) เงินกู้ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 93,570,000 บาท</p> <p>3) วงเงินหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคในโครงการ และวงเงินหนังสือค้ำประกันการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในโครงการ จำนวนรวม 6,500,000</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| | บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.5% ต่อปี |
| ภาระหนี้ ณ 31 มี.ค.2557 | 50.68 ล้านบาท |
| หลักประกัน | จดจำนองหลักประกันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในขนาดของโครงการ |
| ผู้ค้ำประกัน | 1) นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา 2) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา 3) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เจ้าหน้าที่ดงปลัดภาระบุคคลค้ำประกันส่วนบุคคลของนายทงศักดิ์ และนายวีระวิทย์ฯ ให้เมื่อบริษัทฯ (JSP) ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้รับอนุมัติให้นำหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะดำเนินการหรือไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) หากผู้รับสินเชื่อมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้รับสินเชื่อ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะจัดให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามคนใหม่ดังกล่าวลงนามในสัญญาค้ำประกันเพื่อเข้าค้ำประกันหนึ่งวงเงินสินเชื่อที่ผู้รับสินเชื่อมีต่อผู้ให้สินเชื่อตามสัญญาสนับสนุนทางการเงิน โดยจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควรกำหนด 2) ผู้รับสินเชื่อจะพัฒนาโครงการ ในรูปแบบลักษณะการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้รับสินเชื่อตกลงจะไม่ขายทรัพย์สินหลักประกันให้ในรูปแบบลักษณะการขายที่ดินเปล่า เว้นแต่ผู้รับสินเชื่อจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อ |

หมายเหตุ : CNC มีสัญญาเงินกู้ 1 สัญญา วงเงิน 626.83 ล้านบาท โดยชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้ว พร้อมปลดภาระค้ำประกันส่วนบุคคล โดยมีจดหมายยืนยันจากสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2557