

## 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## 2.2.5.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 ประกอบด้วย

| สินทรัพย์                                 | กรรมสิทธิ์                  | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|---|-----------------------------|----------------------------------|---|
| 1. ที่ดิน <sup>(1)</sup>                  | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 126.67                           | ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 645 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน |
| 2. อาคาร <sup>(2)</sup>                   | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 362.48                           |   |
| 3. ส่วนปรับปรุงอาคาร <sup>(3)</sup>       | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 233.78                           |   |
| 4. อุปกรณ์และเครื่องใช้ในการดำเนินงาน     | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 39.09                            | ไม่มี   |
| 5. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง <sup>(4)</sup> | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 202.05                           | ไม่มี   |
| 6. อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน           | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 7.07                             | ไม่มี   |
| 7. ยานพาหนะ                               | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 0.06                             | ไม่มี   |
| 8. งานระหว่างก่อสร้าง <sup>(5)</sup>      | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 24.27                            | ไม่มี   |
| <b>รวม</b>                                |                             | <b>995.47</b>                    |   |

(1) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| โฉนดเลขที่ | ตำบล                   | อำเภอ           | จังหวัด       | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์                     |
|------------|------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------|--|
| 1041       | ถนนพญาไท<br>(ประแจจีน) | ราชเทวี (ดุสิต) | กรุงเทพมหานคร | 2-0-84.9                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| 5867       | ถนนพญาไท<br>(ประแจจีน) | ราชเทวี (ดุสิต) | กรุงเทพมหานคร | 0-1-26.3                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) |
| <b>รวม</b> |                        |                 |               | <b>2-2-11.2</b>               |  |

(2) ประกอบด้วยพื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ดำเนินธุรกิจศูนย์อาหาร สำนักงานของบริษัทฯ รวมถึงธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

(3) ประกอบด้วยส่วนปรับปรุงอาคารในส่วนที่เป็นของธุรกิจศูนย์อาหาร สำนักงานของบริษัทฯ รวมถึงธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ

(4) ประกอบด้วยงานตกแต่งห้องพักของธุรกิจโรงแรมรวมถึงเครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์สำนักงาน

(5) ประกอบด้วยงานระหว่างก่อสร้างในส่วนที่เป็นของธุรกิจศูนย์อาหารและสำนักงานของบริษัทฯ

ในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม-31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย (คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด) ได้มาซึ่งที่ดินที่อยู่ทีเกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 10 ไร่ 1 งาน 21.5 ตารางวา (4,121.5 ตารางวา) โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ที่ดินดังกล่าวทั้งหมดอยู่ภายใต้การครอบครองของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดของที่ดินที่ได้มาเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ดังนี้

| โฉนดเลขที่ | ตำบล   | อำเภอ    | จังหวัด      | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์               |
|------------|--------|----------|--------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 48236      | บ่อผุด | เกาะสมุย | สุราษฎร์ธานี | 0-3-34.8                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม<br>สมุย จำกัด |
| 48237      | บ่อผุด | เกาะสมุย | สุราษฎร์ธานี | 0-2-36.1                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม<br>สมุย จำกัด |
| 48238      | บ่อผุด | เกาะสมุย | สุราษฎร์ธานี | 0-0-73.8                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม<br>สมุย จำกัด |
| 6481       | บ่อผุด | เกาะสมุย | สุราษฎร์ธานี | 8-2-76.8                      | บริษัท เดอะ แพลทินัม<br>สมุย จำกัด |
| <b>รวม</b> |        |          |              | <b>10-1-21.5</b>              |                                    |

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯเท่ากับ 1,181.81 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

- มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 995.47 ล้านบาท (ตามที่รายงานไว้เดิม)
  - ส่วนปรับปรุงจากการซื้อบริษัทย่อยภายใต้การควบคุมเดียวกัน 173.22 ล้านบาท (ซื้อบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด และบริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด) ในระหว่างงวด
  - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556-หลังปรับปรุงใหม่ 1,168.69 ล้านบาท
  - ซื้อเพิ่มระหว่างงวด (ซื้อที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมูลค่า 32.11 ล้านบาท และซื้อทรัพย์สินอื่นมูลค่า 3.69 ล้านบาท) 35.80 ล้านบาท
  - ค่าตัดจำหน่ายและค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด (22.68) ล้านบาท
- มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 1,181.81 ล้านบาท

(ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวนประมาณ 638.1 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน)

## 2.2.5.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 ประกอบด้วย

| สินทรัพย์   | กรรมสิทธิ์                  | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท) | ภาวะผูกพัน  |
|---|-----------------------------|----------------------------------|---|
| 1. ที่ดิน <sup>(1)</sup>  | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 241.34                           | ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556  |
| 2. อาคารและส่วน<br>ปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า <sup>(2)</sup>                    | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 1,234.46                         | บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูก<br>สร้างบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์   |
| 3. อาคารและส่วน<br>ปรับปรุงพื้นที่ให้เช่า<br>ระหว่างก่อสร้าง <sup>(3)</sup> | ถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัทฯ | 112.48                           | เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>จำนวน 702 ล้านบาท ไปค้ำ<br>ประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจาก<br>ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง |

| สินทรัพย์  | กรรมสิทธิ์ | มูลค่าสุทธิตามบัญชี<br>(ล้านบาท)  | ภาระผูกพัน |
|------------|------------|---|------------|
|            |            | ประมาณ 6,463 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับพื้นที่อาคารให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วยอัตราผลตอบแทนอัตราเงินเพื่อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาวและอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า |            |
| <b>รวม</b> |            | 1,588.28  |            |

(1) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| โฉนดเลขที่ | ตำบล                   | อำเภอ           | จังหวัด       | เนื้อที่<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์                        |
|------------|------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---|
| 1034       | ถนนพญาไท<br>(ประแจจีน) | ราชเทวี (ดุสิต) | กรุงเทพมหานคร | 7-0-22                        | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด<br>(มหาชน) |
| 1408       | ถนนพญาไท<br>(ประแจจีน) | ราชเทวี (ดุสิต) | กรุงเทพมหานคร |                               | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด<br>(มหาชน) |
| 15866      | ถนนพญาไท<br>(ประแจจีน) | ราชเทวี (ดุสิต) | กรุงเทพมหานคร |                               | บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด<br>(มหาชน) |

(2) ประกอบด้วยอาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ

(3) ประกอบด้วยอาคารและส่วนปรับปรุงพื้นที่ให้เช่าระหว่างก่อสร้างของโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ที่ดำเนินการโดยบริษัทฯ และของโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาซาร์ แพลทินัม ที่ดำเนินการโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด

ในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม-31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มในระหว่างงวดจำนวนทั้งสิ้น 1.22 ล้านบาท และมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดจำนวนทั้งสิ้น 16.04 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิรวมกันทั้งสิ้น 1,573.45 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯได้จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 696 ล้านบาท ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้จากธนาคารพาณิชย์

### 2.2.5.3 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 บริษัทฯมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ (ได้แก่ ต้นทุนสิทธิตามโครงการแบ่งออก สกายไลน์และซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์) ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี-สุทธิ จำนวนรวมทั้งสิ้น 54.32 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

|                       | ต้นทุนสิทธิตามโครงการแบ่งออก สกายไลน์ | ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ | รวม    |
|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|--------|
| ราคาทุน               | 46.75                                 | 13.12                | 59.87  |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม | -                                     | (5.55)               | (5.55) |
| มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ  | 46.75                                 | 7.57                 | 54.32  |

ในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม-31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯได้มาซึ่งสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวนรวมทั้งสิ้น 5.50 ล้านบาท โดยในช่วงดังกล่าว บริษัทฯมีการรับรู้ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดจำนวนรวมทั้งสิ้น 0.58 ล้านบาท ดังนั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯเท่ากับ 59.24 ล้านบาท

### 2.2.5.4 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินระยะยาว

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.2554 บริษัท เอส.พี.ที.แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทที่ควบรวมเป็นบริษัทฯในเดือนธันวาคม พ.ศ.2556) ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อใช้ที่ดินสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ต่อมาเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2555 บริษัทดังกล่าวได้โอนสิทธิในสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (เดิมชื่อบริษัท แพลทินัม มาร์เก็ต เพลส จำกัด) ในราคาตามสัญญารวมต้นทุนการกู้ยืม โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานมีอายุ 30 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างช่วงแรกตามเงื่อนไขของสัญญา หรือ 4 ปี นับจากวันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่ครบทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า (ส่งมอบเมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ.2557)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556 บริษัทฯอยู่ได้จ่ายเงินเช่าล่วงหน้าไปแล้วเป็นจำนวน 588 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าอีกจำนวน 38 ล้านบาท รวมเป็นเงินจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าทั้งสิ้นรวมเป็นจำนวนเงิน 626 ล้านบาท โดยค่าเช่าส่วนที่เหลือจะชำระเป็นรายเดือนจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

### 2.2.5.5 เงินลงทุนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯมีการลงทุนในบริษัทย่อย 3 บริษัท โดยมีรายละเอียดของแต่ละบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                          | ลักษณะการดำเนินธุรกิจ                   | ทุนเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 (ล้านบาท) | สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 | มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน ณ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 (ล้านบาท) |
|-------------------------------------|---|--|---|---|
| บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด | พัฒนาและบริหารโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย | 683  | 100%  | 683   |

|                                 | แพลทินัม   |      |      |       |
|---------------------------------|--|------|------|-------|
| บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด | พัฒนาและบริหารโครงการโรงแรมที่เกาะ สมุย จ.สุราษฎร์ธานี | 20   | 100% | 19.70 |
| บริษัท แพลทินัม พลาซ่า จำกัด    | บริหารจัดการอาคารภายในกลุ่มบริษัทแพลทินัม              | 0.03 | 100% | 0.03  |

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 บริษัทฯมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าแห่งหนึ่ง (บริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด) เพื่อดำเนินการบริหารโครงการสะพานเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลมกับศูนย์การค้าและอาคารพลาซ่าที่สำคัญในย่านราชประสงค์ โดยรายละเอียดของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดังต่อไปนี้

| กิจการร่วมค้า                | ลักษณะธุรกิจ                    | จัดตั้งขึ้น | ร้อยละของเงินลงทุน |                    | งบการเงินรวม<br>(หน่วย: ล้านบาท) |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>(หน่วย: ล้านบาท) |                    |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|--|--------------------|
|                              |                                 |             | 31 มีนาคม<br>2557  | 31 ธันวาคม<br>2556 | 31 มีนาคม<br>2557                | 31 ธันวาคม<br>2556 | 31 มีนาคม<br>2557                        | 31 ธันวาคม<br>2556 |
| บริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด | บริหารโครงการ<br>แบนคอกสกายไลน์ | ไทย         | 49.90              | 49.90              | 0.11                             | 0.10               | 0.05                                     | 0.05               |

#### 2.2.5.6 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯจะพิจารณาการลงทุนในกิจการอื่น ๆ ที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนา ก่อสร้างและบริหารศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้อง (เช่น ศูนย์การค้า โรงแรมและรีสอร์ท ฯลฯ) ทั้งนี้ ในการตัดสินใจลงทุนในกิจการอื่น ๆ โดยบริษัทฯจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทซึ่งได้ประเมินถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการลงทุน ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในกรณีเป็นการเข้าลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทฯจะควบคุมดูแลบริษัทย่อยด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น ในกรณีที่เป็นบริษัทร่วม บริษัทฯจะไม่เข้าไปควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิด เพียงแต่จะจัดส่งตัวแทนจากบริษัทฯเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ทั้งนี้ จำนวนตัวแทนจากบริษัทฯที่จะเข้าไปเป็นกรรมการในกิจการอื่น ๆ ที่บริษัทลงทุนจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในกิจการเหล่านั้น โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นจะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงมีการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### 2.2.5.7 สินทรัพย์อื่น ๆ ที่มีสัดส่วนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 สินทรัพย์อื่น ๆ ที่มีสัดส่วนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ได้แก่

- เงินลงทุนชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 786.40 ล้านบาท เงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทฯมีวัตถุประสงค์เพื่อถือเงินลงทุนดังกล่าวไว้เพื่อค้า (Trading Securities) และแสดงมูลค่ายุติธรรมไว้ในงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนของบริษัทฯ

- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยคือบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ซึ่งมีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 156.61 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวนทั้งสิ้น 86.81 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยคือบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด สำหรับโครงการเดอะ มาร์เก็ต บาซ แพลทินัม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 28.13 ล้านบาท
- สินค้าคงเหลือ (ซึ่งประกอบด้วยอาหารและเครื่องดื่มและวัสดุสิ้นเปลือง) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 11.76 ล้านบาท

#### 2.2.5.8 รายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยประเภทต่างๆที่บริษัทฯได้จัดทำ

ในการดำเนินธุรกิจของศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ รวมถึงโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ บริษัทฯได้จัดทำให้มีกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจมีต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหาย โดยกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวประกอบด้วย

1. กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินออกโดยบริษัท เอช ไอ เอ็น เอ โอเวอร์ซีส์ อินชัวร์รันส์ จำกัด (โดยมีบริษัทประกันภัยร่วมทั้งสิ้น 4 บริษัท) โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2556-30 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยตามกรมธรรม์จำนวน 4,454.5 ล้านบาท ประเภทของการเอาประกันภัยเป็นการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ทรัพย์สินที่เอาประกันภัยรวมถึงสิ่งปลูกสร้างรวมฐานราก รวมทั้งส่วนปรับปรุงต่อเติม โครงสร้างถาวรต่างๆ รวมถึงระบบงานภายในของอาคารเดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์
2. กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์รันส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2556-30 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 โดยครอบคลุมความรับผิดตามกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นภายในหรือเกิดจากการใช้ทรัพย์สินตามข้อ 1.
3. กรมธรรม์ประกันภัยความรุนแรงทางการเมืองออกโดยบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2556-29 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัย 400,000,000 บาท ต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาประกันภัย
4. กรมธรรม์ประกันภัยเงินทดแทนแรงงานออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์รันส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2556-30 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 โดยเป็นการประกันภัยความรับผิดของนายจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยจำกัดจำนวนเงินค่าทดแทนไม่เกิน 1,500,000 บาทต่ออุบัติเหตุหรือการเจ็บป่วยแต่ละครั้ง
5. General Liability –Automobile Policy ออกโดยบริษัท นิวแฮมพ์เชอร์ อินชัวร์รันส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาประกันภัย 1 ปี นับแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2556-30 พฤศจิกายน พ.ศ.2557 โดยมีเงื่อนไขของการรับประกันภัยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

## 2.2.5.9 สรุปย่อสัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัทฯ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมได้เข้าเป็นคู่สัญญาเพื่อดำเนินธุรกิจ ศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เข้าเพื่อการพาณิชย์รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินธุรกิจศูนย์ค้าส่ง-ค้าปลีกให้เข้าเพื่อการพาณิชย์ (ศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์) และ โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำโดยบริษัทฯ รวมถึงการเช่าและบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย โดยบริษัทฯ การพัฒนาและก่อสร้างโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม โดยบริษัทฯ เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2557) และโครงการโรงแรมที่เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยบริษัทฯ เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายนพ.ศ.2557) มีสัญญาทางธุรกิจที่สำคัญที่เกี่ยวข้องซึ่งบริษัทฯหรือบริษัทย่อยเข้าไปเป็นคู่สัญญา โดยสรุปของสัญญาทางธุรกิจที่สำคัญเหล่านั้นมีดังต่อไปนี้

### 2.2.5.9.1 สัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัทฯได้ดำเนินการจัดทำและเป็นคู่สัญญา

#### สัญญาให้เช่าพื้นที่การค้า

| ชื่อสัญญา  | สัญญาให้เช่าพื้นที่การค้า  |
|--|--|
| คู่สัญญา   | ผู้ให้เช่าพื้นที่: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)<br>ผู้เช่าพื้นที่: ผู้ประกอบธุรกิจการค้ารายต่างๆ (เช่น ผู้เช่าพื้นที่เพื่อค้าส่งเสื้อผ้าและสินค้าแฟชั่น ผู้เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหาร/แผงค้าอาหารในศูนย์อาหาร ผู้เช่าพื้นที่เพื่อจัดเก็บสินค้า สาขาของธนาคารพาณิชย์/พื้นที่ตั้งของตู้ ATM ผู้เช่าพื้นที่เพื่อออกบูธ/ให้บริการประเภทต่างๆ ผู้เช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเครื่องมือและอุปกรณ์สื่อสาร ผู้เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการโฆษณา ฯลฯ)   |
| สถานที่เช่า                                      | ห้องชุด/พื้นที่ซึ่งตั้งอยู่ภายในศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ ซึ่งจะมีขนาดพื้นที่แตกต่างกันไปในแต่ละสัญญา  |
| ประเภทของธุรกิจการค้าที่จะดำเนินการในพื้นที่เช่า | ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ซึ่งบริษัทฯทำกับผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะไม่ประกอบธุรกิจการค้าที่แตกต่างและ/หรือเพิ่มเติมไปจากประเภทการค้าตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญา บริษัทฯสามารถยกเลิกสัญญา หรือเรียกให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระค่าปรับในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา นับแต่วันที่ผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญาไปจนถึงวันที่บริษัทฯให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือจนถึงวันที่บริษัทฯบอกเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ ผู้เช่าต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการให้ความยินยอมสำหรับการประกอบธุรกิจการค้าที่แตกต่างหรือเพิ่มเติมไปจากที่ระบุไว้ในสัญญา ในอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา |
| อายุสัญญาเช่าและการต่ออายุสัญญา                  | ระยะเวลาการเช่าพื้นที่จะเป็นไปตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ถ้าผู้เช่าพื้นที่ไม่ทำผิดเงื่อนไขของสัญญา และประสงค์จะเช่าพื้นที่ต่อไปอีกหลังจากครบ   |

|  |   |
|--|---|
|  | กำหนดสัญญา ผู้เช่าพื้นที่จะต้องแจ้งความประสงค์จะขอต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่บริษัททราบก่อนครบอายุสัญญา ทั้งนี้ คู่สัญญาต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาที่จะทำกันใหม่ ให้เสร็จก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเดิม และคู่สัญญาจะทำสัญญาเช่าสำหรับการต่ออายุไว้เป็นหลักฐานด้วย  |
| <b>ค่าเช่าและค่าส่วนกลาง</b>                       | เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา  |
| <b>เงินประกันการเช่า</b>                           | เป็นไปตามจำนวนที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่า ค่าบริการ ค่าส่วนกลาง ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินทดรองแทน ค่าธรรมเนียม ค่าเบี้ยประกันต่างๆหรือหนี้อื่นๆที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า กรณีผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระหนี้ตามสัญญาและ/หรือความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของผู้เช่าให้แก่บริษัทเมื่อถึงกำหนดชำระ ผู้เช่าพื้นที่ตกลงยินยอมให้บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่หักออกจากเงินประกันตามสัญญาเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องบอกล่วงหน้า และหากไม่เพียงพอ ผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะชดใช้ให้ครบตามจำนวนที่เหลือ นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเลิกสัญญาอันเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ประพฤติผิดสัญญาก็ดี ผู้เช่าพื้นที่เลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ยินยอมให้บริษัทริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ทั้งหมดทันที อย่างไรก็ดี การริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดไม่เป็นการตัดสิทธิของบริษัทที่จะฟ้องร้องหรือเรียกชดเชยจากผู้เช่าพื้นที่ สำหรับความเสียหายอันมีจำนวนสูงกว่าเงินประกันการเช่า  |
| <b>หน้าที่และคำรับรองของผู้เช่าพื้นที่ที่สำคัญ</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าพื้นที่จะปฏิบัติตามกฎระเบียบทั้งหลายของผู้ให้เช่าพื้นที่และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอื่นๆที่ได้กำหนดไว้ไม่ว่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะได้กำหนดขึ้นในอนาคต</li> <li>2. การตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า รวมถึงการดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซมสถานที่เช่า ผู้เช่าพื้นที่ต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน จึงจะเริ่มดำเนินการได้</li> <li>3. ผู้เช่าพื้นที่จะไม่โอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่น หรือให้เช่าช่วง หรือให้บุคคลอื่นใดเช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าพื้นที่เสียก่อน หากผู้เช่าพื้นที่ประพฤติผิดสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่าพื้นที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที</li> <li>4. ผู้เช่าพื้นที่จะต้องใช้สถานที่เช่าประกอบกิจการค้าเป็นปกติ หากผู้เช่าพื้นที่หยุดหรือปิดกิจการค้าหรือทอดทิ้งสถานที่เช่าเป็นเวลา 7 วันติดต่อกัน โดยไม่แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าพื้นที่ทราบล่วงหน้า ให้ถือว่าผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญ และให้ผู้ให้เช่าพื้นที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่</li> </ol> |



|                                  |   |
|----------------------------------|---|
|                                  | ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกล่วงหน้าก่อน  |
| <b>การเลิกและการสิ้นสุดสัญญา</b> | <p>กรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุแห่งการเลิกและสิ้นสุดสัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน หรือตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือทรัพย์สินถูกยึดหรือตกอยู่ในการบังคับคดี คู่สัญญาอีกฝ่ายจะแจ้งเป็นหนังสือให้ฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด หากฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าว และฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาตกลงชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการนั้นโดยสิ้นเชิง</li> <li>2. ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ครบกำหนดอายุสัญญา และไม่มี การต่ออายุสัญญา ออกไปอีก ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดทันที</li> <li>3. ในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายหรือสูญเสียหายจนไม่สามารถประกอบการใช้ได้ต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดทันที</li> <li>4. ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนอาคารสถานที่เช่า หรือกรุงเทพมหานครมีคำสั่งห้ามไม่ให้ใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ให้ถือว่าสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดทันที</li> </ol> <p>เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าพื้นที่จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่คืนให้แก่ผู้ให้เช่าพื้นที่ทันที ภายในวันครบกำหนดอายุสัญญา หรือวันที่ผู้ให้เช่าพื้นที่บอกเลิกสัญญา แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน</p> |
| <b>การผิดนัดสัญญา</b>            | <p>ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ผิดนัดการชำระค่าเช่า ค่าบริการ ค่าส่วนกลาง หรือปฏิบัติผิดสัญญาในข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อ ผู้ให้เช่าพื้นที่จะแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่แก้ไขเหตุแห่งการผิดนัดสัญญา ภายในระยะเวลาอันสมควร หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าว ผู้เช่าพื้นที่ตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าพื้นที่ดำเนินการเพื่อให้ตัดหรืองดบริการไฟฟ้า ก๊าซ น้ำประปา โทรศัพท์ที่ให้บริการในสถานที่เช่าได้ โดยผู้เช่าพื้นที่ตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆจากผู้ให้เช่าพื้นที่</p>   |

### สัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูนํ้า

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>ชื่อสัญญา</b> | สัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูนํ้า   |
| <b>คู่สัญญา</b>  | <p><b>ผู้ว่าจ้างบริหาร:</b> บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p><b>ผู้รับจ้างบริหาร:</b> บริษัท เอเคพีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาจัดการโรงแรม (เป็นบริษัทในเครือของเครือ ACCOR ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ)</p> |

|  |   |
|--|---|
| <b>อายุของสัญญา</b>                          | <p>สัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรมมีอายุ 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการแก่ลูกค้าเป็นครั้งแรกในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2554 จนถึงวันที่ครบกำหนด 10 ปี นับตั้งแต่วันที่โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการแก่ลูกค้าเป็นครั้งแรก หรือวันอื่นใดตามแต่ผู้ว่าจ้างบริหารและผู้รับจ้างบริหารจะได้ตกลงร่วมกันในภายหลัง ทั้งนี้ หลังจากที่สัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรมครบกำหนด 10 ปีดังกล่าว คู่สัญญาจะได้ออกมาเจรจาตกลงต่อสัญญากันอีกครั้งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 5 ปีนับจากวันที่สัญญาครบกำหนด</p>  |
| <b>การแต่งตั้งผู้รับจ้างบริหารโรงแรม</b>     | <p>ผู้ว่าจ้างบริหารตกลงที่จะแต่งตั้งผู้รับจ้างบริหารให้เป็นตัวแทนของตนในการบริหารจัดการโรงแรม ในไอเทล กรุงเทพฯ แพลทินัม ประตูนํ้า (“โรงแรม”) ตลอดอายุของสัญญา ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างบริหารรับทราบและตกลงให้ผู้รับจ้างบริหารเป็นผู้กำหนดแผนธุรกิจ แผนการตลาด และแผนการดำเนินงานของโรงแรม โดยผู้ว่าจ้างบริหารจะไม่เข้ามาแทรกแซงการบริหารและการดำเนินงานกิจการของโรงแรมโดยผู้รับจ้างบริหาร</p>   |
| <b>การคัดเลือกและแต่งตั้งพนักงานในโรงแรม</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้รับจ้างบริหารมีสิทธิและหน้าที่ในการคัดเลือก แต่งตั้ง กำหนดเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน และควบคุมบังคับบัญชาพนักงานในโรงแรม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารและดำเนินงานกิจการโรงแรมจะเป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม พนักงานในโรงแรมจะเป็นลูกจ้างของผู้ว่าจ้างบริหาร</li> <li>2. ผู้รับจ้างบริหารมีสิทธิที่จะแต่งตั้งผู้จัดการโรงแรม (General Manager) รวมถึงผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Controller) ของโรงแรมรายใหม่แทนที่รายเดิม โดยผู้รับจ้างบริหารจะต้องปรึกษาหารือเรื่องดังกล่าวกับผู้ว่าจ้างบริหารด้วย</li> </ol>  |
| <b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโรงแรม</b>        | <p>ผู้ว่าจ้างบริหารจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานโรงแรม ในไอเทล กรุงเทพฯ แพลทินัม ประตูนํ้า</p>   |
| <b>การกำหนดแผนธุรกิจ</b>                     | <p>ผู้รับจ้างบริหารจะต้องส่งร่างแผนธุรกิจประจำปี ให้ผู้ว่าจ้างบริหารพิจารณาเป็นการล่วงหน้า อย่างน้อย 45 วันก่อนเริ่มปีงบประมาณในแต่ละปี โดยร่างแผนธุรกิจประจำปีดังกล่าวจะประกอบด้วยประมาณการรายได้ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ประมาณการกำไรจากการดำเนินงาน ประมาณการอัตราการเข้าพักในโรงแรม ประมาณการงบกระแสเงินสด ประมาณการความต้องการใช้เงินทุนหมุนเวียน รวมถึงประมาณการเงินลงทุนในทรัพย์สินถาวรของโรงแรม และแผนการขายและการตลาดของโรงแรม</p> <p>ทั้งผู้ว่าจ้างบริหารและผู้รับจ้างบริหารโรงแรมจะต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติร่างแผนธุรกิจประจำปีดังกล่าว ก่อนจะนำร่างแผนธุรกิจไปใช้จริง เมื่อมีการนำร่างแผนธุรกิจที่ได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างระหว่างผู้ว่าจ้างบริหารและผู้รับจ้างบริหารไปใช้จริงแล้ว ผู้รับจ้างบริหารจะต้องมีการติดตามและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆที่เกิดขึ้น ไม่ให้เกินกว่าตัวเลขตามที่กำหนดไว้ในร่างแผนธุรกิจประจำปี เว้นแต่มีความจำเป็นและได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยผู้ว่าจ้างบริหาร</p> |

|   |   |
|---|---|
| การใช้แบรนด์ ACCOR และ Novotel          | โรงแรมมีสิทธิที่จะใช้แบรนด์ Novotel หรือ ACCOR เป็นส่วนหนึ่งของชื่อโรงแรมภายใต้เงื่อนไขที่ว่าการบริหารงานโรงแรมจะเป็นไปตามเงื่อนไขและมาตรฐานการบริหารและการดำเนินงานกิจการโรงแรมที่กำหนดขึ้นโดยเครือ ACCOR อย่างเคร่งครัด   |
| การรายงานประจำเดือน                     | ผู้รับจ้างบริหารจะต้องรายงานให้ผู้ว่าจ้างบริหารทราบเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของโรงแรมในเดือนก่อนหน้า ภายในวันที่ 20 ของแต่ละเดือน   |
| งบการเงินของโรงแรม                      | ผู้รับจ้างบริหารจะกำหนดให้ผู้จัดการฝ่ายการเงินต้องเตรียมงบการเงินซึ่งประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนและงบดุลของโรงแรม (ซึ่งจะต้องได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี) ซึ่งต้องส่งให้ผู้ว่าจ้างบริหารพิจารณาและรับทราบ ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี   |
| ข้อมูลและหลักฐานในการจัดเตรียมงบการเงิน | ผู้รับจ้างบริหารจะดำเนินการจัดทำและจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานต่างๆ ที่ถูกต้องและเพียงพอในการจัดเตรียมงบการเงินของโรงแรม โดยข้อมูล เอกสารและหลักฐานดังกล่าวซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างบริหารจะต้องถูกจัดเก็บไว้อย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย และพร้อมสำหรับการตรวจสอบโดยผู้ว่าจ้างบริหาร เมื่อมีการแจ้งล่วงหน้าให้ผู้รับจ้างบริหารทราบในกำหนดระยะเวลาอันสมควร |
| การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้รับจ้างบริหาร  | ค่าตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างบริหารประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ได้แก่<br>1. ค่าธรรมเนียมขั้นพื้นฐาน (Base Fee)<br>2. ค่าธรรมเนียมในการสร้างแรงจูงใจในการทำงาน (Incentive Fee)<br>โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ประเภทเป็นไปตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม และจะมีการจ่ายเป็นรายเดือน  |
| กรรมธรรม์ประกันภัย                      | ตลอดช่วงอายุของสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม ผู้ว่าจ้างบริหาร (โดยการช่วยเหลือและคำแนะนำที่จำเป็นจากผู้รับจ้างบริหาร) จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทต่างๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงแรม   |
| ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ               | ผู้ว่าจ้างบริหารจะต้องดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้ทางโรงแรมมีใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง   |

#### สัญญาร่วมทุนโครงการทางเชื่อมอาคารในย่านราชประสงค์ (Bangkok Skyline)

|               |  |
|---------------|--|
| ชื่อสัญญา     | สัญญาร่วมทุนโครงการทางเชื่อมอาคารในย่านราชประสงค์ (Bangkok Skyline)  |
| วันที่ทำสัญญา | 4 พฤศจิกายน พ.ศ.2556   |
| คู่สัญญา      | ประกอบด้วย<br>1. กลุ่มเกษร<br>2. กลุ่มแพลทินัม (ซึ่งประกอบด้วยบริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด และนิติบุคคลอาคารชุด เดอะแพลทินัม |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>แพชชั่นมอลล์)</p> <p>(รวมเรียก 1. และ 2. ว่า “<b>เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline</b>”)</p> <p>3. บริษัท แบงคอก สกายไลน์ จำกัด (“BS”)</p> <p>4. สมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์</p>   |
| <b>วัตถุประสงค์ของสัญญา</b>                    | <p>คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการปรับปรุงแบบ ก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการ Bangkok Skyline ซึ่งเป็นโครงการก่อสร้างทางเชื่อมเข้าสู่ระบบขนส่งมวลชนโดยรถไฟฟ้าในบริเวณราชประสงค์ โดยให้มีทางเดินลอยฟ้าเชื่อมต่อกับอาคารธุรกิจ ซึ่งเริ่มต้นตั้งแต่อาคารอัมรินทร์พลาซ่า อาคารเกษร อาคารที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตของบริษัทในกลุ่มเกษร (ซึ่งตั้งอยู่บนอาคารนารายณ์ภักดิ์เดิม) ห้างสรรพสินค้าบีทีซี โครงการในอนาคตของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (โครงการเดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม) ข้ามคลองแสนแสบ ผ่านอาคารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ และศูนย์แพชชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แพชชั่นมอลล์ โดยโครงการ Bangkok Skyline จะเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม เพื่อให้บริการแก่ประชาชนที่สัญจรไปมาโดยทั่วไป (ทั้งหมดรวมเรียกว่า “<b>อาคารในโครงการ Bangkok Skyline</b>”)</p> |
| <b>การแต่งตั้ง BS เป็นตัวแทน</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline ตกลงแต่งตั้งให้ BS เป็นตัวแทนในการเข้าทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BTS”) ในการเชื่อมทางตามพื้นที่ที่กำหนด ดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline รวมถึงทำหน้าที่ประสานงานกับคู่สัญญาทุกฝ่ายและผู้ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ</li> <li>● เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline ตกลงปฏิบัติตามสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ที่จัดทำขึ้นระหว่าง BTS และ BS</li> </ul>   |
| <b>การลงทุนก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline จะก่อสร้างทางเชื่อมตามแบบแปลนที่เห็นชอบโดย BS และได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร (BMA) แล้วเท่านั้น</li> <li>● การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ให้เป็นดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) การก่อสร้างบนเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารของเจ้าของอาคารแต่ละราย: เจ้าของอาคารนั้นๆจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง</li> <li>2) การก่อสร้างในที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานคร: ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งอัตราดังกล่าวได้รับความเห็นชอบร่วมกันระหว่างกลุ่มแพลทินัมและกลุ่มเกษร</li> <li>3) ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ แก้ไขแบบ ก่อสร้าง ดูแล ซ่อมแซม</li> </ol> </li> </ul>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>ปรับปรุงและรื้อถอนทางเชื่อม:</b> เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งในส่วนที่อยู่ในเขตที่ดินของตนและส่วนที่อยู่ในเขตที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานคร ตามส่วนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่รับผิดชอบซึ่งได้ระบุไว้ในข้อ 1) และ 2) ข้างต้น</p>  |
| <p><b>ระยะเวลาการก่อสร้างและการส่งมอบพื้นที่</b></p> | <p>เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายจะก่อสร้างทางเชื่อมส่วนที่ตนรับผิดชอบให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้เจ้าของอาคารที่ก่อสร้างทางเชื่อมแล้วเสร็จส่งมอบทางเชื่อมให้แก่ BS เพื่อทำการตรวจสอบและให้ความเห็นชอบก่อนจะมีการส่งมอบให้แก่กรุงเทพมหานคร และส่งมอบสิทธิให้ BS เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ Bangkok Skyline ต่อไป</p>  |
| <p><b>ระยะเวลาการใช้ทางเชื่อม</b></p>                | <p>กำหนดระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากทางเชื่อมเท่ากับระยะเวลาสัมปทานการดำเนินการบริหารระบบทางเดินรถไฟฟ้าซึ่ง BTS ได้รับจากกรุงเทพมหานคร โดยระยะเวลาการใช้ทางเชื่อมในแต่ละส่วนของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายต้องไม่เกินระยะเวลาที่เจ้าของอาคารนั้นมีสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิที่ตนเองมีอยู่บนที่ดินนั้น</p>  |
| <p><b>กรรมสิทธิ์ในทางเชื่อม</b></p>                  | <p>ทางเชื่อมส่วนที่สร้างในเขตที่ดินที่ตั้งอาคารใดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารนั้น โดยเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายตกลงให้ BS มีสิทธิในการบริหารจัดการทางเชื่อม ส่วนสิ่งก่อสร้างตามสัญญาที่ก่อสร้างบนพื้นที่สาธารณะจะต้องยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร โดยกรุงเทพมหานครจะส่งมอบสิทธิในการบริหารจัดการทางเชื่อมให้แก่ BS ดำเนินการต่อไป</p>   |
| <p><b>การประกันภัย</b></p>                           | <p>เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายที่มีหน้าที่รับผิดชอบก่อสร้างโครงการ Bangkok Skyline ตามที่กำหนดไว้ ตกลงเป็นผู้จัดทำประกันภัยตลอดอายุสัญญา ในส่วนที่เจ้าของอาคารนั้นๆ รับผิดชอบบนเขตที่ดินที่ตั้งอาคารของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละราย ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางเชื่อม และคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม สาธารณชน ต่ออุบัติเหตุหรือภัยอันตรายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม และในส่วนของทางเชื่อมในที่ดินสาธารณะของกรุงเทพมหานครนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยซึ่งต้องรับผิดชอบโดยกลุ่มเกษรและกลุ่มแพลทินัมให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> |
| <p><b>ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</b></p>            | <p>ตลอดระยะเวลาการใช้ทางเชื่อมตามสัญญา หากเกิดความเสียหายใดๆ แก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการใช้งานของทางเชื่อมส่วนใด เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายที่เป็นผู้รับผิดชอบก่อสร้างทางเชื่อมในส่วนนั้นๆ เป็นผู้ชำระค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้น</p>   |

|   |  |
|---|--|
|   | แต่ผู้เดียว  |
| <b>อาคารอื่นขอเชื่อมต่อเข้าสู่ทางเชื่อม</b> | หากมีอาคารอื่นใด (ที่ไม่ใช่อาคารที่เป็นของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline ณ วันลงนามในสัญญา) ที่มีความประสงค์จะเชื่อมต่อกับทางเชื่อมในอนาคตผ่านโครงการ Bangkok Skyline คู่สัญญาตกลงให้ BS เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบ โดยเจ้าของอาคารใหม่ที่จะขอต่อเชื่อมจะต้องชำระค่าตอบแทนในการต่อเชื่อมให้แก่กลุ่มแพลทินัมและกลุ่มเกษรตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา   |
| <b>การบริหารจัดการทางเชื่อม</b>             | เมื่อการก่อสร้างทางเชื่อมแล้วเสร็จ ให้ BS เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการทางเชื่อมร่วมกับสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ ตลอดระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากทางเชื่อม โดยจะจัดให้มีคณะกรรมการบริหารจัดการทางเชื่อมซึ่งประกอบด้วยกรรมการทั้งสิ้น 6 คน โดยมีตัวแทนจากกลุ่มแพลทินัมจำนวน 3 คน และจากกลุ่มเกษรจำนวน 3 คน รวมเป็น 6 คน   |
| <b>ผู้บริหารโครงการ Bangkok Skyline</b>     | <p>เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายตกลงให้ BS มีสิทธิบริหารจัดการโครงการแต่เพียงผู้เดียวตลอดระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากทางเชื่อม โดยให้ BS มีอำนาจหน้าที่ที่สำคัญ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• เป็นตัวแทนของเจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline ในการเจรจาประสานงาน ทำสัญญาหรือข้อตกลงกับหน่วยงานต่างๆ เพื่อดำเนินโครงการ</li> <li>• ดำเนินการออกกฎระเบียบการบริหารจัดการทางเชื่อมสำหรับใช้เป็นมาตรฐานการออกแบบ ก่อสร้างและการดำเนินการบริหารจัดการทางเชื่อม</li> <li>• ควบคุมการบริหารจัดการทางเชื่อม</li> <li>• ออกกฎระเบียบปฏิบัติในการใช้ทางเชื่อมสำหรับเจ้าของอาคารและประชาชนผู้ใช้งานเชื่อม</li> <li>• ควบคุมให้เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบที่ BS ได้กำหนดไว้</li> </ul> <p>ทั้งนี้ เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายตกลงจะชำระค่าบริหารจัดการทางเชื่อมให้แก่ BS เป็นรายปีตามอัตราที่คณะกรรมการบริหารจัดการทางเชื่อมจะพิจารณาเห็นชอบและแจ้งให้ทราบเป็นรายปี</p> <p>เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline แต่ละรายจะดูแลและรับผิดชอบการบริหารจัดการทางเชื่อมในส่วนที่ตนเป็นผู้รับผิดชอบก่อสร้างในเขตที่ดินที่ตั้งอาคารของตน ให้เป็นไปตามกฎระเบียบและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดโดย BS อย่างเคร่งครัด ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง โดยในกรณีมีความเสียหายใดๆ ต่อ BS ที่ต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกหรือต่อ BTS เจ้าของอาคารในโครงการ Bangkok Skyline จะร่วมกันรับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ ตามสัดส่วนการก่อสร้างโครงการของแต่ละราย ให้แก่ BS เต็มจำนวน</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>การผิดสัญญา การบอกเลิกสัญญาและการสิ้นสุดลงของสัญญา</b></p> | <p><b>การผิดสัญญา</b></p> <p>ในกรณีที่เจ้าของอาคารรายใดไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการดูแล ซ่อมแซม ปรับปรุง รื้อถอนทางเชื่อม เจ้าของอาคารที่ไม่ทำตามสัญญาตกลงยินยอมให้เจ้าของอาคารรายอื่น หรือ BS ทดรองจ่ายแทนไปก่อน โดยเจ้าของอาคารที่ไม่ทำตามสัญญาจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องให้แก่เจ้าของอาคารที่ทดรองจ่ายไปก่อนหรือ BS (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือ</p> <p><b>การยกเลิกสัญญา</b></p> <p>BS มีสิทธิยกเลิกสัญญากับเจ้าของอาคารรายหนึ่งรายใด โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าของอาคาร ในกรณีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างอายุสัญญา หากเจ้าของอาคารไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม หรือเจ้าของอาคารไม่ชำระเงินอื่นใดที่เจ้าของอาคารมีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาให้แก่ BS โดยที่เจ้าของได้รับหนังสือแจ้งเตือนจาก BS แล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้ BS มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับเจ้าของอาคารรายนั้นๆ ได้ทันที และให้สัญญาสิ้นสุดเฉพาะเจ้าของอาคารที่ไม่ชำระค่าใช้จ่าย</li> <li>• ในระหว่างอายุสัญญา หากเจ้าของอาคารผิดคำรับรองหรือผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งเจ้าของอาคารได้รับหนังสือเตือนจาก BS ให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่เจ้าของอาคารดังกล่าวไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนจาก BS ให้ BS มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับเจ้าของอาคารรายนั้นๆ ได้ทันที และให้สัญญาสิ้นสุดเฉพาะเจ้าของอาคารที่ปฏิบัติผิดสัญญา</li> </ul> <p><b>การสิ้นสุดลงของสัญญา</b></p> <p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีมีคำสั่งจากหน่วยงานราชการไม่อนุมัติการก่อสร้างทางเชื่อม หรือในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใดที่เกิดขึ้นและทำให้ไม่สามารถก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อใช้งานตามวัตถุประสงค์</li> <li>• ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่ BTS ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระงับสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด</li> <li>• ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลายหรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจลหรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนได้</li> <li>• ในกรณีมีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้รื้อถอนทำลายทางเชื่อม</li> </ul> |
|--|--|

|                            |  |
|----------------------------|--|
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่เจ้าของอาคารทั้งหมดเห็นชอบร่วมกันที่จะยกเลิกสัญญา</li> </ul>   |
| <b>การรื้อถอนทางเชื่อม</b> | <p>ในกรณีที่สัญญาต่อเชื่อมสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ เจ้าของอาคารมีหน้าที่รื้อถอนทางเชื่อมส่วนที่ตนได้ก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันที่กรุงเทพมหานครมีหนังสืออนุญาตให้ดำเนินการรื้อถอน หากไม่สามารถดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา BS อาจจะทำกรรื้อถอนเองได้ โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารที่รับผิดชอบในส่วนนั้นๆ</p> |

**ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย**

|   |   |
|---|---|
| <b>คู่สัญญา</b>   | <p>ผู้ให้เช่า: บริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด<br/>                 ผู้เช่า: บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p>   |
| <b>ทรัพย์สินที่เช่า</b>                                 | <p>ที่ดินจำนวน 9 แปลง ที่มีจำนวนเนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี</p> <p>อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งประกอบด้วย อาคารชั้นเดียว จำนวน 9 คูหา อาคารสองชั้น จำนวน 3 คูหา และอาคารสี่ชั้น จำนวน 1 หลัง</p> <p>(ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดรวมเรียกว่า “ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง”)</p>   |
| <b>ระยะเวลาการเช่า</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ โดยผู้เช่ามีหนังสือยืนยันการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้เช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆในการจดทะเบียนการเช่าแต่ฝ่ายเดียว</li> <li>• ผู้ให้เช่าตกลงให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อไปอีก 5 ปี นับจากวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการใช้สิทธิตามค้ำประกันให้สิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุการเช่าต่อไป ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องทำความตกลงอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆของสัญญาเช่าฉบับที่จะต่ออายุกันใหม่ ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาไม่น้อยกว่า 6 เดือน</li> </ul> |
| <b>วัตถุประสงค์ของการเช่า</b>                           | <p>ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์เช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา เพื่อใช้ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ซึ่งมีลักษณะประเภทร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ และดำเนินการให้บริการพื้นที่จอดรถยนต์ รวมถึงให้เช่าช่วงและให้บริการซึ่งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลภายนอก ในกรณีที่ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการเช่า จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า</p>  |
| <b>การส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า</b> | <p>ผู้ให้เช่าจะก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการให้ถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้าง แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน และแผนผังพื้นที่ให้เช่า ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ และส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558</p>  |



|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</b>      | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปีปีละ 34,000,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยกำหนดชำระค่าเช่าปีแรกในวันที่ทำสัญญา และในปีถัดมา ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายในวันที่ 1 มกราคมของทุกปี</p> <p>โดยในกรณีผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะจ่ายดอกเบี้ยจากการชำระค่าเช่าล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันครบกำหนดจนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าที่ถึงกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบ</p>   |
| <b>เงินประกันการเช่า</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่า ค่าเสียหาย ค่าปรับ ค่า สาธารณูปโภคต่างๆที่ค้างชำระ เงินทดรอง หรือหนี้อื่นๆอันเกิดจากผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือบริวารของผู้เช่าตามความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากสัญญาเช่าหรือความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้ตามสัญญา</li> <li>● ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยกรณีใดๆโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่สิ้นสุดการเช่า และผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในสภาพที่เรียบร้อยคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หลังจากผู้ให้เช่าได้หักหนี้และ/หรือหนี้ตามความรับผิดชอบของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้ตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว</li> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาอันเกิดจากการที่ผู้เช่าได้ประพฤติผิดสัญญา หรือกรณีผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันการเช่าทั้งหมดทันที โดยการริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะฟ้องร้องหรือเรียกชดเชยจากผู้เช่าสำหรับความเสียหายอันมีจำนวนสูงกว่าเงินประกันการเช่า</li> </ul> |
| <b>หน้าที่และข้อตกลงของคู่สัญญา</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่ารวมถึงเจ้าหน้าที่และพนักงาน และบุคคลที่มาใช้บริการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า ใช้ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา เพื่อประกอบกิจการและธุรกิจของผู้เช่า ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าเท่านั้น</li> <li>● ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระภาษีเงินได้อันเกิดจากรายได้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นและเกี่ยวเนื่องกับการใช้ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเพื่อประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์การเช่า</li> </ul>  |
| <b>คำรับรองของผู้ให้เช่าที่สำคัญ</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้เช่า และ ณ วันที่ทำสัญญา ที่ดินที่เช่าไม่มีภาระติดพัน</li> <li>● ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิในการดำเนินการทำนิติกรรมในนามของผู้ให้เช่า เพื่อก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในปัจจุบันก็ดีหรือในอนาคตก็ตาม ตลอดจนการขออนุญาตติดตั้งเกี่ยวกับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น จากหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการดังกล่าวต้องดำเนินการในนามของผู้ให้เช่า หรือมีการดำเนินการโดยได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบการชำระค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น</li> <li>● ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันเริ่มนับอายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structural Repair) ที่เกิดขึ้นกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า</li> <li>● ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาได้อย่างเต็มที่</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
| <b>คำรับรอง<br/>ของผู้เช่าที่<br/>สำคัญ</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าสัญญาว่าการทำนิติกรรมใดๆ อันจะก่อภาระผูกพันในที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น นอกเหนือขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์ของการเช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนดำเนินการดังกล่าว</li> <li>● ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า รวมทั้งค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์อื่นใด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บรรดาค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา นับตั้งแต่วันส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าจะรับผิดชอบทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว</li> <li>● ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษา (ไม่ว่าจะเป็นการบำรุงรักษาตามปกติหรือซ่อมแซมเล็กน้อย) ที่ดินหรืออาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้สะอาดเรียบร้อย มิให้ทรุดโทรม รกร้าง หรือถูกทอดทิ้ง และให้อยู่ในสภาพที่ดี ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา</li> <li>● ผู้เช่าจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอกมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>● ผู้เช่าสัญญาว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่ว่าจะสิ้นสุดด้วยกรณีใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างทั้งหลาย รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสิ่งปลูกสร้างที่ทำการปลูกสร้างในที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากแบบแปลน โดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่ติดตรึงตรากับอาคารและสิ่งปลูกสร้างและเคลื่อนย้ายไม่ได้ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย โดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายหรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น</li> </ul> |
| <b>การโอน<br/>ลูกค้ำ</b>  | <p>ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้ลูกค้ำซึ่งทำสัญญาจองและเช่าทำสัญญาเช่าร้านค้าและพื้นที่เช่าในโครงการกับผู้ให้เช่าแล้ว นับตั้งแต่วันที่เปิดจองโครงการเป็นครั้งแรก จนถึงวันที่ทำสัญญาเช่าทำสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงโอนเงินค่าจอง ค่ามัดจำและค่าทำสัญญาของลูกค้ำดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้เช่า ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าตกลงยินยอมเช่าทำสัญญาเช่าช่วงกับลูกค้ำดังกล่าวและตกลงรับสิทธิ หน้าที่ ตลอดจนความรับผิดชอบตามเงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาจองและสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าได้ทำกับลูกค้ำผู้เช่าพื้นที่ไว้เดิมทุกประการ</p>  |
| <b>การใช้ที่ดิน<br/>พร้อม<br/>อาคารและ<br/>สิ่งปลูกสร้าง</b>              | <p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามวัตถุประสงค์และภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>   |
| <b>การให้เช่า<br/>ช่วงที่ดิน<br/>พร้อม<br/>อาคารและ<br/>สิ่งปลูกสร้าง</b> | <p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นได้ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใดๆ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาทุกประการ</p>   |
| <b>การ</b>  | <p>ผู้เช่าสัญญาว่าจะไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา รวมทั้งจะไม่ก่อสร้าง แก้ไข</p>   |

|   |  |
|---|--|
| ตัดแปลง<br>ต่อเติมและ<br>ก่อสร้าง           | หรือต่อเติมส่วนใดลงไปในพื้นที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน   |
| การดูแล<br>รักษาและ<br>ซ่อมแซม<br>ทรัพย์สิน | ผู้เช่าจะรักษาและซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิ่งสิ่งตรงตราบและเครื่องอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพที่เรียบร้อยด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและพร้อมใช้งาน ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า   |
| การ<br>ประกันภัย                            | ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยและอัคคีภัย รวมทั้งการประกันภัยความรับผิดชอบสาธารณะตลอดอายุการเช่าเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่างๆของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้าง สิ่งตกแต่งภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และความเสียหายใดๆที่เกิดแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินอื่นๆของผู้ให้เช่า ลูกค้า ผู้เช่า พื้นที่ภายในโครงการ หรือบุคคลภายนอก รวมถึงความสูญเสียโอกาสทางธุรกิจของผู้ให้เช่า ในวงเงินที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยและระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย   |
| การชำระ<br>ภาษี                             | ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือภาษีป้าย เติมนตามจำนวนตามที่เจ้าพนักงานประเมินเรียกเก็บ  |
| การ<br>ตรวจสอบ<br>อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง | ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ในเวลาอันสมควร โดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน  |
| การสิ้นสุด<br>ของสัญญา<br>เช่า              | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือประพฤติผิดนัดชำระค่าเช่า หรือไม่ชำระเบี้ยประกันอัคคีภัย หรือค้างชำระค่าภาษีโรงเรือนและค่าใช้จ่ายอื่นๆตามสัญญาและไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว ภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าว และผู้เช่ายินยอมให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดได้โดยพลัน</li> <li>● ในกรณีอันเนื่องมาจากกฎระเบียบของหน่วยงานราชการ หรือเกิดอุทกภัย อัคคีภัย ภัยสงคราม ภัยจากการก่อจลาจล ภัยธรรมชาติหรือภัยพิบัติที่เกิดขึ้นอื่นใด อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายกับอาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้เช่าไม่สามารถที่จะใช้อาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบกิจการอีกต่อไปนานเกินกว่า 180 วัน ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทันที โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายและค่าขาดประโยชน์ใดๆจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น</li> <li>● ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า</li> <li>2. ผู้เช่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกสั่งให้ล้มละลาย</li> <li>3. ผู้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิ์ตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ol> <p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันยกเลิกโดยทันที</p> </li> </ul> |
| การส่งมอบ                                   | เมื่อสัญญาถูกยกเลิกหรือเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องส่งมอบที่ดินพร้อมอาคารและ  |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | สิ่งปลูกสร้างคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีและใช้งานได้ และยินยอมให้ผู้ให้เช่าเช่าเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากภาระติดพันใดๆโดยพลัน |
|----------------------------------|--|

#### 2.2.5.9.2 สัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำและเป็นคู่สัญญาสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่

|                       |   |
|-----------------------|---|
| ชื่อสัญญา             | สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่   |
| วันที่ทำสัญญา         | 1 สิงหาคม พ.ศ.2556  |
| คู่สัญญา              | บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“BTS”)<br>บริษัท แบนคอก สกายไลน์ จำกัด (“BS”หรือ “ผู้รับสัญญา”)   |
| วัตถุประสงค์แห่งสัญญา | BTS และผู้รับสัญญาตกลงจะดำเนินการต่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของระบบขนส่งมวลชน กทม.ซึ่งดำเนินการโดย BTS ในบริเวณชั้นจำหน่ายตั๋วของสถานีรถไฟฟ้าชิดลมของ BTS เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารอัมรินทร์พลาซ่า อาคารเกษร โครงการที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตของบริษัทในกลุ่มเกษร ห้างสรรพสินค้าบีทีซี โครงการที่จะก่อสร้างขึ้นในอนาคตของบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (โครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม) อาคารโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ และโครงการศูนย์แฟชั่นค้าส่ง เดอะ แพลทินัม แฟชั่นมอลล์ (ทั้งหมดรวมเรียกว่า “อาคาร”) โดยการก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างระบบรถไฟฟ้าและอาคาร   |
| การก่อสร้างทางเชื่อม  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัญญาตกลงจะจัดส่งแบบแปลนการก่อสร้างทางเชื่อมให้ BTS พิจารณาให้ความเห็นชอบ</li> <li>ผู้รับสัญญามีหน้าที่ในการจัดหาและส่งเอกสารใดๆที่เกี่ยวกับการขออนุมัติการก่อสร้างทางเชื่อมให้แก่ BTS ตามที่ได้รับแจ้งจาก BTS โดยเร็วที่สุด</li> <li>ผู้รับสัญญาจะดำเนินการขออนุญาตตัดแปลงอาคารหรือขออนุญาตอื่นใดที่ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายสำหรับการต่อเชื่อมและการก่อสร้างทางเชื่อม ต่อกรุงเทพมหานครและหน่วยงานราชการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ผู้รับสัญญาจะก่อสร้างทางเชื่อมตามแบบแปลนที่ได้รับอนุมัติจากกรุงเทพมหานคร ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา และในระหว่างการก่อสร้างทางเชื่อม ผู้รับสัญญาตกลงให้ BTS หรือตัวแทนของ BTS เข้าตรวจสอบการก่อสร้างได้ตลอดเวลา และในกรณีที่ BTS หรือตัวแทนของ BTS เห็นว่าการก่อสร้างทางเชื่อมไม่ถูกต้องตามแบบแปลน หรือมีความบกพร่องของงาน ผู้รับสัญญาจะดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องที่ได้รับแจ้งโดยทันที</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างการก่อสร้าง ผู้รับสัญญาจะจัดให้มีมาตรการในการรักษาความปลอดภัยและป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างพอเพียงและมีประสิทธิภาพ หากมีความเสียหายใดๆเกิดขึ้นแก่ระบบขนส่งของ BTS หรือเกิดความเสียหายใดๆต่อ BTS หรือต่อบุคคลอื่นใด ผู้รับสัญญาต้องเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้น</li> </ul>  |
| <b>กำหนดเวลาแล้วเสร็จของการสร้างทางเชื่อม</b>                         | <p>ผู้รับสัญญาจะดำเนินการก่อสร้างทางเชื่อมระหว่างระบบขนส่งของ BTS และอาคารให้เสร็จสมบูรณ์และสามารถใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้ทำการก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร</p> <p>ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นซึ่งเป็นเหตุทำให้ผู้รับสัญญาไม่สามารถก่อสร้างทางเชื่อมได้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลา โดยผู้รับสัญญาได้แจ้งเหตุจำเป็นดังกล่าวให้แก่ BTS ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร BTS จะพิจารณาขยายระยะเวลาการก่อสร้างได้ตามระยะเวลาที่เสียไปอันเนื่องจากเหตุจำเป็นดังกล่าว</p>  |
| <b>ระยะเวลาการใช้ทางเชื่อม</b>  | BTS ตกลงให้ผู้รับสัญญามีสิทธิในการใช้ทางเชื่อมตามสัญญา มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับกำหนดระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าที่ BTS ได้รับจากกรุงเทพมหานคร   |
| <b>ค่าตอบแทนการขยายทางเชื่อม</b>                                      | <p>ในกรณีที่บุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร (ซึ่งไม่รวมถึงกลุ่มแพลทินัมและกลุ่มเกษร) ประสงค์จะขยายทางเชื่อมเพื่อเข้าสู่อาคาร ทาง BTS จะเป็นผู้พิจารณาและดำเนินการขออนุมัติแบบจากกรุงเทพมหานคร โดย BTS จะแจ้งให้บุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของอาคารยอมรับเงื่อนไขการขยายทางเชื่อมที่ BTS และผู้รับสัญญาจะร่วมกันกำหนดรายละเอียดต่อไป โดย BTS จะแจ้งให้บุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของอาคารใหม่ที่ขอต่อเชื่อมให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงการใช้ทางเชื่อม และชำระค่าใช้จ่ายในการขยายทางเชื่อมให้แก่ผู้รับสัญญาหรือเจ้าของอาคารเดิมที่ผู้รับสัญญาจะกำหนด โดยให้มีสูตรการคำนวณเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> |
| <b>การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม</b>                               | <p>ตลอดระยะเวลาในการใช้ทางเชื่อม ผู้รับสัญญาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อมให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้เป็นอย่างดี ในกรณีที่ผู้รับสัญญาไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ BTS สามารถเข้าดำเนินการแทนผู้รับสัญญาได้ โดยผู้รับสัญญาจะต้องชำระค่าใช้จ่ายที่ BTS ได้ชำระไปจากการดำเนินการดังกล่าวคืนให้แก่ BTS ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก BTS</p>   |
| <b>การติดตั้งแผ่นป้ายโฆษณาและการจัดหาประโยชน์ทางธุรกิจบนทางเชื่อม</b> | <p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้รับสัญญาตกลงจะไม่ติดตั้งหรือยินยอมให้มีการติดตั้งในบริเวณหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของทางเชื่อมไม่ว่าด้านในหรือด้านนอก รวมถึงแผ่นป้ายโฆษณา โปสเตอร์ แผ่นโฆษณา เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า หรือแผ่นป้ายแสดงข้อความใดๆ เว้นแต่เป็นแผ่นป้ายแสดงทิศทางการเข้าออกระหว่างระบบรถไฟฟ้าของ BTS และอาคาร และจะไม่นำพื้นที่บริเวณทางเชื่อมไปให้เช่าเพื่อตั้งแผง</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | จำหน่ายสินค้า หรือดำเนินการจัดหาประโยชน์ทางธุรกิจอื่นใดบนทางเชื่อมโดยเด็ดขาด  |
| <b>ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</b>                   | ตลอดระยะเวลาของการใช้ทางเชื่อมตามสัญญา หากเกิดความเสียหายใดๆแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการดำเนินงานของทางเชื่อม ผู้รับสัญญาจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆที่เกิดขึ้นแต่ผู้เดียว  |
| <b>การประกันภัย</b>                                  | ผู้รับสัญญาตกลงจะจัดทำประกันวินาศภัยและอุบัติเหตุตลอดอายุสัญญา โดยครอบคลุมความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางเชื่อมและคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม สาธารณชน ต่ออุบัติเหตุหรือภัยอันตรายใดๆที่อาจมีขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม  |
| <b>ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีอื่น ๆ</b> | ผู้รับสัญญาจะเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นใดที่เรียกเก็บตามสัญญาหรือจากการใช้ทางเชื่อม (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาของสัญญา   |
| <b>การยกเลิกสัญญาและการสิ้นสุดของสัญญา</b>           | <p><b><u>การยกเลิกสัญญา</u></b></p> <p>BTS มีสิทธิยกเลิกสัญญา โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับสัญญา ในกรณีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในระหว่างอายุสัญญา หากผู้รับสัญญาไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อมให้แก่ BTS หรือผู้รับสัญญาไม่ชำระเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญาให้แก่ BTS โดยที่ผู้รับสัญญาได้รับหนังสือแจ้งเตือนจาก BTS แล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้ BTS มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</li> <li>• ในระหว่างอายุสัญญา หากผู้รับสัญญาผิดคำรับรองหรือผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจาก BTS ให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับสัญญาไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือเตือนจาก BTS ให้ BTS มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</li> </ul> <p>นอกจากนี้ ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีเช่นกัน โดยแจ้งเป็นหนังสือไปยัง BTS ในกรณีที่ BTS ผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา และ BTS ได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญาให้ BTS ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าว แต่ BTS ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้นับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้รับสัญญา</p> <p><b><u>การสิ้นสุดของสัญญา</u></b></p> <p>ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีมีคำสั่งจากหน่วยงานราชการไม่อนุมัติการก่อสร้างทางเชื่อม หรือในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นใดที่เกิดขึ้นและทำให้ไม่สามารถก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อ</li> </ul> |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
|                                  | <p>ใช้งานตามวัตถุประสงค์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่ BTS ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระดับสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด</li> <li>• ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลายหรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจลหรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้อีก</li> <li>• ในกรณีมีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้หรือถอนทำลายทางเชื่อม</li> <li>• ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันที่จะยกเลิกสัญญา</li> </ul> |
| การรื้อถอนทางเชื่อมและค่าใช้จ่าย | <p>ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง ให้ดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อมทั้งหมดโดยไม่สามารถแบ่งการรื้อถอนเป็นบางส่วน โดยผู้รับสัญญาตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อมและจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนนั้น และต้องดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อมให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดโดยกรุงเทพมหานคร</p>   |
| ข้อตกลงอื่น                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้รับสัญญาตกลงให้ทางเชื่อมที่สร้างขึ้นตามสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของระบบขนส่งมวลชน กทม. ที่ดำเนินการโดย BTS โดยส่วนของทางเชื่อมที่สร้างขึ้นเหนือที่ดินสาธารณะให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร</li> <li>• ในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ดำเนินการหรือละเว้นการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับทางเชื่อม ไม่ว่าในเวลาใดๆ ตลอดอายุการใช้งานทางเชื่อม BTS จะแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบ และผู้รับสัญญาตกลงจะปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้รับแจ้งอย่างเคร่งครัด</li> </ul>                                       |

2.2.5.9.3 สัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำและเป็นคู่สัญญาสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการ เดอะ มาร์เก็ต บาย แพลทินัม ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| ชื่อสัญญา                             | สัญญาเช่าที่ดินราชประสงค์  |
| วันที่จัดทำสัญญา                      | 1 สิงหาคม พ.ศ.2555   |
| คู่สัญญา                              | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (“ผู้ให้เช่า”) และบริษัท เดอะ แพลทินัม มาร์เก็ต จำกัด (“ผู้เช่า”)  |
| ทรัพย์สินที่เช่า                      | ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ดินโดยรวมประมาณ 20 ไร่ 77.21 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร   |
| ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>• การเช่าตามสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างช่วงแรกตามเงื่อนไขของสัญญา หรือ 4 ปี นับจากวันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่ครบทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า (ส่งมอบเมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ.2557)</li> </ul> |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าถ้าผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี หลังจากครบระยะเวลาเช่า โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่อสัญญาให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีการเช่าที่ 25 รวมถึงต้องมีการดำเนินการเพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ให้เสร็จ และลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายในปีการเช่าที่ 27 ทั้งนี้ สิทธิการขอต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าจะสิ้นสุดลงทันที ถ้าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือกระทำผิดสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด และไม่แก้ไขข้อผิดพลาดให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่า เว้นแต่จะได้รับยกเว้นจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul> |
| <b>วัตถุประสงค์การเช่า</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในการเช่าที่ดินตามสัญญา ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินที่เช่า โดยก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์</li> <li>• กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งก่อสร้างจะเป็นของผู้เช่า จนเมื่อครบกำหนดอายุการเช่า หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะเหตุสัญญาเช่าถูกยกเลิก ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่า</li> </ul>   |
| <b>อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดยค่าเช่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าเช่างวดแรกซึ่งเป็นค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญา จะต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 588 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิการเช่าจำนวน 38 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงิน 626 ล้านบาท</li> <li>2) ค่าเช่าตั้งแต่ปีการเช่าที่ 1 -30 ซึ่งจะชำระเป็นรายเดือนจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา</li> </ol> </li> <li>• กรณีผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่าต้องจ่ายดอกเบี้ยการชำระค่าเช่าล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับจากวันถัดจากวันครบกำหนดจนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าที่ถึงกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วน</li> </ul>   |
| <b>การต่ออายุสัญญาเช่า</b>           | <p>ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 30 ปี หลังจากครบระยะเวลาเช่า 30 ปีแรก จะต้องมีการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีการเช่าที่ 25</li> <li>2) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต่างต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระฝ่ายละหนึ่งราย โดยผู้ประเมินดังกล่าวต้องเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินที่เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้นำมูลค่าเช่าที่ได้จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายมาคำนวณหาค่าเฉลี่ยเพื่อถือเป็นอัตราค่าเช่าใหม่ในการต่ออายุสัญญาเช่า</li> </ol>                 |



|   |  |
|---|--|
|   | 3) คู่สัญญาต้องเจรจากำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ให้เสร็จและลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายในปีการเช่าที่ 27   |
| <b>ข้อสัญญาของผู้เช่า</b>               | <p>ตามสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงที่จะ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ชำระภาษีและค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆที่ระบุในสัญญา</li> <li>2) ดำเนินการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้มีพื้นที่ใช้สอยเพียงพอและเหมาะสมที่จะดำเนินธุรกิจ</li> <li>3) จัดให้มีถนนสัญจรภายในโครงการในขนาดที่เหมาะสม</li> <li>4) ไม่นำสิทธิใดๆของผู้เช่าตามสัญญาเช่าไปโอนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับธนาคารผู้สนับสนุนทางการเงินได้ ถ้าเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า การนำอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินสามารถดำเนินการได้ ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ol>  |
| <b>ข้อสัญญาของผู้ให้เช่า</b>            | <p>ผู้ให้เช่าสัญญาว่าถ้าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนและตรงตามกำหนด และผู้เช่ามิได้ทำผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา ผู้เช่าจะมีสิทธิอยู่และใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าได้ตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเวลาการเช่า เว้นแต่เกิดกรณีการเวนคืนที่ดิน</p>  |
| <b>การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าสัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการให้ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย และทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลา โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิอ้างความล่าช้าใดๆที่อาจเกิดขึ้นเพื่อเป็นเหตุในการขอขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือผู้ให้เช่าให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที แต่ต้องไม่เกินกว่า 7 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาและอาจอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้างได้ตามระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือนานกว่านั้น</li> <li>● ในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับกับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า อย่างเคร่งครัด</li> <li>● ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าตกเป็นของผู้เช่านับตั้งแต่วันเริ่มลงมือก่อสร้าง และจะถือว่ากรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยอัตโนมัติทันทีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆก็ตาม</li> </ul> |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าให้ถือว่าเป็นอันแล้วเสร็จสมบูรณ์ เมื่อผู้เช่าได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>   |
| <b>อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายหรือถูกทำลาย</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า หากอาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม จนทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 วันนับจากวันเกิดเหตุ ถึงความประสงค์ของผู้เช่าว่าต้องการกลับมาซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย หรือต้องการให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง <ol style="list-style-type: none"> <li>1) กรณีที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ว่าต้องการซ่อมแซมอาคารและสิ่งก่อสร้าง เพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องเริ่มดำเนินการและทำให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างกลับเข้าสู่สภาพที่ดีและพร้อมใช้งานได้ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทรับประกันภัย ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดสรรเงินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นค่าก่อสร้างตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายไปจริงและเหมาะสม แต่จะไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทรับประกันภัย</li> <li>2) ถ้าผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดเวลา 30 วันนับจากวันเกิดความเสียหาย หรือแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสู่สภาพที่ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</li> </ol> </li> </ul> |
| <b>การให้เช่าช่วงที่ดิน หรือการให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิให้นำอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาออกให้เช่าช่วง โดยถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจปกติของผู้เช่าตามลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แต่ระยะเวลาการให้เช่าช่วงต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าที่มีอยู่ภายใต้สัญญานี้ และไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาทุกประการ</li> <li>● ผู้เช่าต้องส่งรายงานสรุปสถานะล่าสุดของการให้เช่าช่วง ให้ผู้ให้เช่าทราบทุกๆ 6 เดือน</li> </ul>   |
| <b>การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืน</b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในระหว่างอายุสัญญา ถ้ารัฐหรือหน่วยงานของรัฐต้องใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นเวลาเกินกว่า 6 เดือน โดยไม่มีการเวนคืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญา และผู้เช่าจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด 12 เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</li> <li>● ในระหว่างอายุสัญญา หากรัฐหรือหน่วยงานรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญาไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ที่ดินตาม</li> </ul>  |

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | <p>วัตถุประสงค์การเช่าได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยทันที และผู้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน ในกรณีเป็นการเวนคืนที่ดินบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะเช่าต่อหรือไม่ก็ได้ โดยต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน นับจากได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าถึงการเวนคืน</p>   |
| <p><b>การเลิกสัญญา</b></p> | <p>การเลิกสัญญาเช่าจะเกิดขึ้นเมื่อ:</p> <p>1) เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● มีการยื่นคำขอต่อศาลอันเนื่องมาจากการขอฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า</li> <li>● ผู้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือการนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วง</li> <li>● ผู้เช่าไม่แจ้งความประสงค์ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าภายในกำหนดระยะเวลา</li> </ul> <p>ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้เช่า และให้มีผลทันที</p> <p>2) ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด และไม่ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดภายใน 30 วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีนี้ ให้สัญญาเช่ามีผลเลิกกันทันทีที่สิ้นสุดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าได้ถูกยกเลิกโดยผู้ให้เช่าไม่ว่าในกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้น ผู้เช่าจะต้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ยอมให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที โดยปราศจากภาระติดพันใดๆ</li> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญา โดยเหตุที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงหลักประกันต่างๆที่วางไว้กับผู้ให้เช่า</li> </ul> |
| <p><b>การประกันภัย</b></p> | <p>ผู้เช่าสัญญาว่าตลอดระยะเวลาการก่อสร้างและระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) รวมถึงประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ในวงเงินที่เหมาะสม โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยและระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์</p>  |
| <p><b>การชำระภาษี</b></p>  | <p>ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีโรงเรือนและที่ดินเต็มจำนวนตามที่เจ้าพนักงานประเมิน</p>   |

2.2.5.9.4 สัญญาสำคัญทางธุรกิจที่บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด ได้ดำเนินการจัดทำและเป็นผู้สัญญา  
ร่างสัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| ชื่อสัญญา                          | ร่างสัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort (โรงแรม Holiday Inn Express และโรงแรม Holiday Inn Resort ตั้งอยู่ที่เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี)  |
| คู่สัญญา                           | บริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด (“ผู้ว่าจ้างบริหาร”)<br>Holiday Inns (Thailand) Limited (“ผู้รับจ้างบริหาร”)  |
| อายุของสัญญา                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 15 ปีนับจากวันที่ Holiday Inn Resort เริ่มเปิดให้บริหารแก่ลูกค้าเป็นครั้งแรก</li> <li>● ทั้งนี้ ถ้าผู้ว่าจ้างบริหารและ/หรือผู้รับจ้างบริหารไม่ได้แจ้งให้อีกฝ่ายทราบเกี่ยวกับการไม่ต่ออายุสัญญา สัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort จะได้รับการต่ออายุสัญญาโดยอัตโนมัติเป็นจำนวน 2 ครั้ง โดยแต่ละครั้งจะมีอายุสัญญาที่ต่อใหม่คราวละ 5 ปี</li> </ul>  |
| ขอบเขตการให้บริการที่สำคัญตามสัญญา | <p>ขอบเขตการให้บริการของผู้รับจ้างบริหารตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ตามช่วงระยะเวลาก่อนและหลังจากที่โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการ มีดังต่อไปนี้</p> <p><b>ขอบเขตการให้บริการก่อนที่โรงแรมจะเริ่มเปิดให้บริการ (Pre-Opening)</b><br/>ก่อนที่โรงแรมจะเริ่มเปิดให้บริการ ผู้รับจ้างบริหารจะให้บริการแก่ผู้ว่าจ้างบริหารโดยขอบเขตการให้บริการที่สำคัญจะรวมถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือทางเทคนิค (Technical Services) ที่จำเป็นในการพัฒนาและก่อสร้าง Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ให้เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดของ InterContinental Hotels Group (IHG)</li> <li>2. สรรหาและคัดเลือกผู้จัดการโรงแรม (General Manager) ซึ่งจะทำหน้าที่ในการกำหนดและวางแผนธุรกิจของโรงแรม รวมถึงดูแลให้มีการดำเนินการและติดตามการดำเนินธุรกิจของโรงแรมให้เป็นไปตามแผนที่ได้กำหนดไว้</li> <li>3. ร่วมมือและให้การช่วยเหลือและสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ว่าจ้างบริหารในการกำหนดและประยุกต์ใช้แผนธุรกิจและแผนการดำเนินการของธุรกิจโรงแรมที่สำคัญซึ่งรวมถึงแผนการขาย แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่ายงบประมาณการดำเนินงานประจำปีสำหรับการดำเนินธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ในปีแรกของการดำเนินงาน แผนการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรในธุรกิจโรงแรม แผนงานทางด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ ฯลฯ</li> <li>4. ร่วมมือและให้การช่วยเหลือและสนับสนุนที่จำเป็นแก่ผู้ว่าจ้างบริหารในการขอ</li> </ol> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>ใบอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. ให้คำแนะนำและความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ผู้ว่าจ้างบริหารเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมกรรมประกันภัยที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort</p> <p><b>ขอบเขตการให้บริการหลังจากที่โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการ</b></p> <p>หลังจากที่โรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort เริ่มเปิดให้บริการ ผู้รับจ้างบริหารจะให้บริการแก่ผู้ว่าจ้างบริหาร โดยขอบเขตการให้บริการที่สำคัญจะรวมถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ติดตามและกำกับดูแลในเรื่องที่เกี่ยวกับสรรหา คัดเลือกและการบริหารจัดการบุคลากรในธุรกิจโรงแรม</li> <li>2. จัดซื้อ รวมถึงซ่อมแซมและบำรุงรักษาเครื่องมือเครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ภายในธุรกิจโรงแรม</li> <li>3. ดำเนินการจัดเตรียมงบประมาณการดำเนินงานประจำปี แผนธุรกิจประจำปี แผนการโฆษณาและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม รวมถึงดูแลและติดตามให้มีการนำแผนธุรกิจต่างๆที่ได้มีการกำหนดขึ้นไปประยุกต์ใช้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล</li> <li>4. พิจารณาและคัดเลือกผู้จัดจำหน่ายสินค้า (Supplier) รวมถึงดำเนินการจัดซื้อวัตถุดิบประเภทต่างๆ (เช่น อาหารสดและเครื่องดื่ม) รวมถึงวัสดุสิ้นเปลืองประเภทต่างๆที่ต้องใช้ภายในธุรกิจโรงแรม จากผู้จัดจำหน่ายสินค้าที่ได้รับการคัดเลือก</li> <li>5. ควบคุมและติดตามการทำงานของบุคลากรและผู้เชี่ยวชาญ/ผู้ให้บริการจากภายนอก (เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ฯลฯ) ที่มีการว่าจ้างเพื่อให้บริการในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort</li> <li>6. จัดเตรียมและจัดเก็บเอกสาร หลักฐาน รวมถึงข้อมูลทางการเงินและการบัญชีที่จำเป็นสำหรับการจัดเตรียมงบการเงินของธุรกิจโรงแรม (ซึ่งต้องได้รับการตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีอิสระที่ผู้ว่าจ้างบริหารได้แต่งตั้งขึ้น)</li> <li>7. จัดเตรียมงบการเงินรวมถึงรายงานทางการเงินอื่นๆที่ผู้ว่าจ้างบริหารต้องรับทราบเพื่อให้สามารถประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort รวมถึงผลการปฏิบัติงานของผู้รับจ้างบริหาร</li> </ol> |
| <p><b>ความรับผิดชอบของผู้รับจ้างบริหารโรงแรมในการควบคุมและติดตามการดำเนินการประจำวัน (Day-to-Day Operation) ที่</b></p> | <p>ในการควบคุมและดูแลการดำเนินการในด้านต่างๆของธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ/การให้บริการประจำวันหรือกิจกรรมทางการตลาด ผู้ว่าจ้างบริหารจะมอบหมายให้ผู้รับ</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม</b></p>                          | <p>จ้างบริหารดำเนินกิจกรรมต่างๆดังกล่าว โดยผู้ว่าจ้างบริหารจะไม่เข้ามาแทรกแซงการบริหารกิจการโรงแรมของผู้รับจ้างบริหาร ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการโดยผู้รับจ้างบริหารจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort งบประมาณการดำเนินงานและแผนธุรกิจประจำปีที่ผู้รับจ้างบริหารได้จัดทำขึ้นและเห็นชอบโดยผู้ว่าจ้างบริหาร รวมถึงแนวทางและหลักการดำเนินการและบริหารธุรกิจโรงแรมที่กำหนดขึ้นโดย InterContinental Hotels Group (IHG)</p>  |
| <p><b>การจัดทำแผนธุรกิจประจำปีของโรงแรม</b></p>                  | <p>ก่อนเริ่มปีงบประมาณในแต่ละปี ผู้รับจ้างบริหารจะต้องจัดทำแผนธุรกิจประจำปีของโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ซึ่งประกอบด้วย งบประมาณการงบกำไรขาดทุน งบประมาณการงบกระแสเงินสด แผนการลงทุนในทรัพย์สินถาวร (ซึ่งจะต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนเงินลงทุนและระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้เงินลงทุนสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง รวมถึงการลงทุนเพิ่มเติมประเภทต่างๆ) แผนการจัดหาบุคลากรในธุรกิจโรงแรม แผนการตลาด รวมถึงรายละเอียดและข้อมูลต่างๆที่ผู้ว่าจ้างบริหารอาจจะขอให้ผู้รับจ้างบริหารจัดทำเพิ่มเติม โดยแผนธุรกิจประจำปีของโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบร่วมกันโดยทั้งผู้ว่าจ้างบริหารและผู้รับจ้างบริหาร ก่อนจะนำไปใช้จริงในแต่ละปี</p> <p>ทั้งนี้ ผู้รับจ้างบริหารจะต้องรายงานให้ผู้ว่าจ้างบริหารทราบเกี่ยวกับความคืบหน้าในการดำเนินกิจการ รวมถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort ทราบเป็นประจำทุกๆเดือน หรือตามระยะเวลาอื่นที่ผู้ว่าจ้างบริหารอาจขอให้ผู้รับจ้างบริหารมารายงานเป็นการพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น</p> |
| <p><b>การจ่ายค่าตอบแทนการให้บริการให้แก่ผู้รับจ้างบริหาร</b></p> | <p><b>การจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการให้บริการสำหรับ Technical Services และ การให้บริการอื่นๆในช่วง Pre-Opening</b></p> <p>เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างบริหารและผู้รับจ้างบริหาร ซึ่งมีการระบุไว้ในร่างสัญญา</p> <p><b>การจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการให้บริการบริหารจัดการโรงแรม (Management Fee)</b></p> <p>ค่าตอบแทนการให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort จะประกอบด้วย 2 ส่วนใหญ่ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Management Fee)</li> <li>2) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)</li> </ol> <p>โดยการจ่ายค่าธรรมเนียมทั้งสองส่วนให้แก่ผู้รับจ้างบริหารโรงแรม ให้เป็นไปตามอัตราและวิธีการที่จะระบุไว้ในร่างสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรม Holiday Inn Express และ Holiday Inn Resort</p>   |

#### 2.2.5.10 ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ในปัจจุบัน ใบอนุญาตสำหรับการดำเนินธุรกิจที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้แก่ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โนโวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ (ซึ่งมีผลใช้บังคับระหว่างวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ.2555 ถึงวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ.2560) โดยที่ใบอนุญาตดังกล่าวยังคงปรากฏชื่อของบริษัท เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ จำกัด (“เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์”) ซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ เอส.พี.ที. แมเนจเม้นท์ เป็นหนึ่งในบริษัทที่ควบรวมกิจการกับบริษัทอีกจำนวน 8 บริษัท (amalgamation) และเกิดขึ้นเป็นบริษัท เมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ.2556 โดยปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอนุมัติใบอนุญาตดังกล่าวใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบรวมบริษัทที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดว่าบริษัทย่อยไม่ได้ไปทั้งสิทธิและความรับผิดชอบที่อยู่แก่บริษัทเดิมอันได้ควบเข้ากันทั้งสิ้นตามนัยของมาตรา 1243 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ 3 ของปี พ.ศ.2557