

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,489.12	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน จำนวน 4 โครงการ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	290.03	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14.12	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	1,793.27		

5.1.1 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 1,489.12 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ปรับเพิ่ม ¹ (ล้านบาท)	ปรับลด ² (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
โครงการซีวาทีย์ ราชปรารภ	อาคารชุดพักอาศัย	15.68	31.68 ³	30 ธันวาคม 2557	-	-	31.68	บริษัทฯ	ไม่มี
โครงการซีวาทีย์ รามคำแหง	อาคารชุดพักอาศัย	231.88	369.40 ³	30 ธันวาคม 2557	-	-	369.40	บริษัทฯ	ไม่มี
โครงการซีวาทีย์ อินเทอร์เน็ต	อาคารชุดพักอาศัย	346.42	445.40 ⁴	30 ธันวาคม 2557	-	-	445.40	CTIC	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	อาคารชุดพักอาศัย	123.30	140.56 ⁴	30 ธันวาคม 2557	-	-	140.56	บริษัทฯ	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
โครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	อาคารชุดพักอาศัย	696.45	610.34 ⁴	21 สิงหาคม 2557	153.67	-	764.01	CTIC	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
โครงการซีวาทีย์ บางโพ	อาคารชุดพักอาศัย	75.38 ⁵	-	-	-	-	-	บริษัทฯ	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
รวม		1,489.12							

- หมายเหตุ
1. ปรับเพิ่มคือการปรับเพิ่มขึ้นด้วยมูลค่าต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
 2. ปรับลดคือการปรับลดลงด้วยมูลค่าส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสมจากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
 3. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) ประเมินโดยบริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 4. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) และวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) ประเมินโดยบริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 5. โครงการซีวาทีย์ บางโพ ไม่ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ เนื่องจากที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 75.38 ล้านบาทเป็นเงินมัดจำค่าที่ดินของโครงการ

5.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 290.03 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 เฟส 1	8,410.00	113.34	182.31 ¹	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 เฟส 2	8,710.00	137.48	171.50 ²	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน
ที่ดิน โครงการ 2	21,312.00	39.22	39.96 ³	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงิน
รวม		290.03	392.44		

หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 โดยบริษัท สยามแอฟเฟรช แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2558 โดยบริษัท เวลท์ แอฟไฟรช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2558 โดยบริษัท ไทยประเมินราคาลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

5.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน และสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 14.12 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2.74	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ สำนักงาน	4.19	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	7.20	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	14.12		

5.2 สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

กรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังนี้

1. สำนักงานขาย และโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

โครงการ	สินทรัพย์ที่เอาประกัน	ผู้รับผลประโยชน์	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์ สำนักงานขาย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) ▪ ส่วนตกแต่งต่อเติมอาคาร เพอร์นิเจอร์ และตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์พร้อมอุปกรณ์ ▪ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรทัศน์ และระบบสื่อสาร 	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์ จำกัด	3.00
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อาคารที่ 1 - 5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (รวมรากฐาน) ▪ ส่วนต่อเติมปรับปรุงอาคาร เพอร์นิเจอร์ และตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงาน ▪ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ▪ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	94.20
โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า อาคารที่ 6 - 10	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (รวมรากฐาน) ▪ ส่วนต่อเติมปรับปรุงอาคาร เพอร์นิเจอร์ และตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์เครื่องใช้ในสำนักงาน ▪ ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ▪ ทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	116.00

2. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการ	สินทรัพย์ที่เอาประกัน	ผู้รับผลประโยชน์	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
โครงการชีวาทัย อินเตอร์เนตซ์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ทรัพย์สินในการทำงานตามสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง ▪ งานติดตั้งระบบ เครื่องจักร ▪ งานเพอร์นิเจอร์ และตกแต่งภายใน ▪ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	541.00
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 		
โครงการฮอลล์มาร์ค แจ็งวัฒนะ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ทรัพย์สินในการทำงานตามสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง ▪ งานติดตั้งระบบ เครื่องจักร 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	356.00

โครงการ	สินทรัพย์ที่เอาประกัน	ผู้รับผลประโยชน์	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ งานเฟอร์นิเจอร์ และตกแต่งภายใน ▪ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	10.00
โครงการ ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ทรัพย์สินในการทำงานตามสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง ▪ งานติดตั้งระบบ เครื่องจักร ▪ งานเฟอร์นิเจอร์ และตกแต่งภายใน ▪ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภท 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	672.00
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก 	ธนาคารผู้ให้กู้ของโครงการ	50.00

5.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด และบริษัทร่วมจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าดังกล่าวตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 107.59 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
บริษัทย่อย				
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	100.00	100.00	100.00	68.59
บริษัทร่วม				
บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด	78.00	78.00	50.00	39.00

5.4 สิทธิและประโยชน์จากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

บัตรส่งเสริมเลขที่	1251(2)/2557
วันที่ให้การส่งเสริม	10 เมษายน 2556
ประเภทที่ได้รับการส่งเสริม	ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาศูนย์บริการอุตสาหกรรม
สินค้าที่ได้รับการส่งเสริม	อาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 5 หน่วย พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 8,410 ตารางเมตร
สิทธิและประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ใน

	<p>ราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรได้ทำงานเฉพาะหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ▪ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน มีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ▪ ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ▪ ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะ ▪ ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ▪ ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ ▪ ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้
เงื่อนไขเฉพาะโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จะต้องเปิดดำเนินการภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริม ▪ จะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท รวมกับทุนจดทะเบียนเดิมเป็นไม่น้อยกว่า 240 ล้านบาท โดยจะต้องชำระเต็มมูลค่าก่อนวันเปิดดำเนินการ ▪ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ▪ จะต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการได้รับการส่งเสริมในเรื่องชนิดการให้บริการ ขนาดของกิจการ แบบแปลนแผนผัง การปลูกสร้างอาคารโรงงาน ▪ จะต้องมิขนาดการลงทุนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท ▪ จะต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และรายงานผลภายใน 120 วัน ▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นมีมูลค่าไม่เกิน 20,965,000 บาท ทั้งนี้ จะปรับเปลี่ยนตามจำนวนเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนที่แท้จริงในวันเปิดดำเนินการ

	<ul style="list-style-type: none">■ จะต้องดำเนินการให้ได้ใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ■ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องก่อนเปิดดำเนินการ■ จะต้องตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ จะย้ายโรงงานไปตั้งในท้องที่อื่นมิได้
--	--

5.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจประเภทโรงงานสำเร็จรูปและโกดังสินค้าให้เช่า หรือธุรกิจอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่นั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว จำนวนตัวแทนที่ส่งเข้าเป็นกรรมการ จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการโดยมีเหตุผลอันสมควร
- การลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- การลงทุนร่วมกันกับพันธมิตรทางการเงิน (Financial Investor) หรือพันธมิตรกลยุทธ์ (Strategic Investor) บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมลงทุนนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นและการลงทุน โดยกำหนดไว้ว่ามูลค่าเงินลงทุนในธุรกิจหลักทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าตามที่กฎหมาย หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัท ต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่มีใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการ

ช่วยเหลือทางการเงินจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัทต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้

- บริษัทฯ จะเปิดเผยการลงทุนในธุรกิจใดๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง มูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัทในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี

5.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

5.6.1 สัญญาผู้ถือหุ้น

คู่สัญญา	บริษัทฯ และ บริษัท ยูไนเต็มนอเตอร์เวกส์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) (“UMW”)
วันที่ทำสัญญา	25 กันยายน 2551
วัตถุประสงค์	คู่สัญญาตกลงจัดตั้งบริษัทร่วมกันเพื่อพัฒนาและขายโครงการคอนโดมิเนียมบนที่ดินของ UMW
รายละเอียดของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ภายใน 90 วันหลังจากลงนามในสัญญา คู่สัญญาจะจัดการประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดชื่อบริษัทในนาม บริษัท ชีวทัศน์ ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) หรือชื่ออื่นที่คู่สัญญาเห็นสมควร ▪ คู่สัญญาตกลงร่วมกันในการถือหุ้นใน CTHS โดยแต่ละฝ่ายจะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ▪ กรรมการบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน โดยกรรมการจำนวน 4 ท่านจะแต่งตั้งโดย UMW และกรรมการอีกจำนวน 4 ท่านจะแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ▪ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามจำนวน 2 ท่าน โดยกรรมการ 1 ท่านจะแต่งตั้งโดย UMW และกรรมการอีก 1 ท่านจะแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ▪ คู่สัญญาตกลงจะเลิกกิจการ CTHS เมื่อห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมได้ขายทุกยูนิตแล้วและพันธะผูกพันตามกฎหมายได้สิ้นสุดลง หรือภายใน 12 เดือนหากไม่มีการดำเนินการโครงการคอนโดมิเนียม
เงื่อนไขการผิดสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามสัญญานี้ เลิกกิจการ หรือ ล้มละลาย อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยให้มีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

5.6.2 สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

คู่สัญญา	บริษัทฯ และ บริษัท ทรานส อีควอโทเรียล อินโดไชน่า จำกัด (“TEI”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	มีกรรมกรร่วมกันกับบริษัทฯ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ Mr. Boon Choon Kiat
ระยะเวลาของสัญญา	วันที่ 1 ธันวาคม 2554 เป็นต้นไป
ราคาค่าเช่าและค่าบริการ	ปันส่วนค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 174,300 บาทต่อเดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นตามพื้นที่ใช้สอยของบริษัทฯ และ TEI ในสัดส่วนร้อยละ 58 และร้อยละ 42 ตามลำดับ
สรุปสาระสำคัญของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทฯ ตกลงเช่าอาคารสำนักงานเลขที่ 1168/79-80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ ▪ บริษัทฯ ลงนามบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปันส่วน ค่าใช้จ่าย ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปันส่วนค่าใช้จ่ายอันเกิดจาก การใช้สำนักงาน ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าส่วนกลาง ค่าไฟฟ้า ค่า ประปา ค่าซ่อมบำรุงรักษาสำนักงาน ค่าแม่บ้าน ค่าพนักงานรับ โทรศัพท์ ค่าโทรศัพท์พื้นฐาน ค่าโทรสาร ค่าดำเนินการกำจัดแมลง ในสำนักงาน และอื่นๆ ในสัดส่วนตามพื้นที่ใช้สอยของบริษัทฯ และ TEI ในสัดส่วนร้อยละ 58 และร้อยละ 42 ตามลำดับ ▪ ค่าใช้จ่ายที่รับผิดชอบด้วยตนเองไม่นำมาคำนวณการปันส่วน ค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าใช้จ่ายพนักงานรับส่ง เอกสาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ สวัสดิการ ค่าที่จอดรถ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบสัญญาณ อินเทอร์เน็ต เป็นต้น ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายใดประสงค์บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดสัญญา ให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้คู่สัญญา และ/หรือคณะกรรมการตัวแทนบริหารสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบไม่ น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันบอกเลิกสัญญามีผล

5.6.3 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

คู่สัญญา	บริษัทฯ หรือ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เชนจ์ จำกัด (“ผู้ว่าจ้าง”) และ บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (“ผู้รับจ้าง”)
ระยะเวลาของสัญญา	ระยะเวลาประมาณ 12-15 เดือนและ 19-24 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญา และประเภทของโครงการ การขยายระยะเวลาการดำเนินงานก่อสร้าง จะกระทำได้ตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน โดยได้รับความยินยอมจากผู้ ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร
เงื่อนไขการชำระเงิน	ในแต่ละโครงการมีเงื่อนไขการชำระค่าจ้างที่สำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 10 ของ มูลค่าราคาจ้างเหมาก่อสร้างหรือในอัตรตามที่ตกลงกันให้กับผู้ รับจ้าง

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะต้องนำหนังสือค้ำประกันการเบิกเงินล่วงหน้า (Advanced Payment Bond) ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีมูลค่าเท่ากับมามอบให้ผู้ว่าจ้างในวันที่ได้รับเงินล่วงหน้า ซึ่งผู้ว่าจ้างจะคืนหนังสือค้ำประกันการเบิกเงินล่วงหน้าให้ผู้รับจ้างตามเงื่อนไขที่ตกลงกัน ▪ ผู้ว่าจ้างจะชำระค่าจ้างเป็นงวดๆ ตามผลงานการก่อสร้างที่ทำได้ในแต่ละงวดเดือน ภายใต้เงื่อนไขวิธีการเบิกจ่ายค่าจ้างที่กำหนดไว้ จำนวนเงินที่ขอเบิกในแต่ละงวด ผู้ว่าจ้างจะหักเงินค้ำประกันผลงาน ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างาน โดยผู้รับจ้างสามารถขอคืนเงินประกันผลงานที่หักไว้ได้ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยนำหนังสือค้ำประกันผลงาน (Retention Bond) ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีมูลค่าเท่ากับจำนวนเงินที่ขอคืนมาแลกคืน
การรับประกันผลงาน	เมื่อผู้รับจ้างส่งมอบงานงวดสุดท้าย ผู้รับจ้างต้องนำหลักประกันผลงานการก่อสร้างเป็นหนังสือค้ำประกันผลงานออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีมูลค่าร้อยละ 5 ของมูลค่างานก่อสร้าง และมีระยะเวลาค้ำประกัน 2 ปี นับจากวันที่ส่งมอบงานงวดสุดท้ายมาให้แก่ผู้ว่าจ้าง ในกรณีที่มีเหตุชำรุดเสียหาย ผู้รับจ้างต้องทำการแก้ไขซ่อมแซมให้เรียบร้อยภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างมีสิทธิจ้างผู้อื่นทำงานนั้นแทน โดยผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้ว่าจ้างต้องเสียไปทั้งหมด
การต่ออายุสัญญา	ในแต่ละโครงการกรณีระยะเวลาก่อสร้างเลยกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้รับจ้างสามารถยื่นขอขยายระยะเวลาก่อสร้างภายใต้เหตุการณ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ผู้รับจ้างต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนผู้ว่าจ้างทราบภายใน 15 วัน และต้องได้รับการยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร
การปรับ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในแต่ละโครงการจะมีการกำหนดจุดตรวจสอบงานภายในระยะเวลาที่แน่นอนตามกำหนดในสัญญา ซึ่งหากปรากฏว่าผู้รับจ้างไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและส่งมอบงานเมื่อถึงวันและเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้รับจ้างต้องชำระค่าปรับความล่าช้าในแต่ละจุดตรวจสอบงาน โดยนับจากวันที่ครบกำหนดในแต่ละจุดตรวจสอบเป็นรายวันตามอัตราที่กำหนดในสัญญา จนถึงวันที่ส่งมอบงานในจุดตรวจสอบดังกล่าว และผู้ว่าจ้างจะคืนเงินค่าปรับให้หากผู้รับจ้างสามารถเร่งรัดงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ตามจุดตรวจสอบถัดไปหรือตามที่ตกลงกัน ▪ หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้ากว่ากำหนดระยะเวลาตามสัญญา ก่อสร้าง ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - เป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานก่อสร้าง นับแต่วันที่ล่วงเลยกำหนดในสัญญาจนถึงวันที่ผู้รับจ้างส่งมอบงาน

	<p>แล้วเสร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเสียหายและอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5-15.0 หรือตามที่ตกลงกัน นับแต่วันที่ได้รับความเสียหายจนกว่าจะชำระเสร็จทั้งหมด - ค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานก่อสร้างหากผู้ว่าจ้างต้องจ้างผู้ควบคุมงานเพิ่มเติมอีกทอดหนึ่ง ในอัตรารายวันที่ตกลงกัน นับแต่วันที่เลยกำหนดแล้วเสร็จจนถึงวันส่งมอบงาน
ข้อสัญญาอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิว่าจ้างผู้รับจ้างรายอื่นเข้าดำเนินการในส่วนงานอื่นๆ ที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตงานของผู้รับจ้าง ในระหว่างที่ผู้รับจ้างกำลังดำเนินการก่อสร้างได้ ▪ ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยให้มีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

5.6.4 สัญญาว่าจ้างบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง

คู่สัญญา	บริษัทฯ หรือ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด (“ผู้ว่าจ้าง”) และ บริษัทผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม (“ผู้รับจ้าง”)
ระยะเวลาตามสัญญา	ภายใน 12-24 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทของโครงการ
เงื่อนไขของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างต้องจัดหาสำนักงานสำหรับผู้รับจ้างที่จำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงานในที่ตั้งของโครงการ รวมถึงห้องประชุม และอุปกรณ์สำนักงานที่จำเป็น โดยไม่คิดมูลค่าจากผู้รับจ้างตลอดระยะเวลาที่ปฏิบัติงาน ▪ ผู้ว่าจ้างต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยให้ผู้รับเหมาทุกรายที่ปฏิบัติงานในโครงการต้องชำระค่าล่วงเวลาแก่เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้าง ในกรณีเจ้าหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ปฏิบัติงานล่วงเวลา โดยการติดตามการชำระค่าล่วงเวลาแก่เจ้าหน้าที่ของผู้รับจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละรายจะเป็นหน้าที่ของผู้รับจ้างเอง ▪ ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่พอใจการทำงานของเจ้าหน้าที่คนใดของผู้รับจ้างด้วยเหตุผลใดๆ ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการเปลี่ยนเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด 15-30 วัน มิฉะนั้นจะถือว่าผู้รับจ้างผิดสัญญา ▪ กรณีที่ผู้ว่าจ้างสั่งหยุดงานโดยไม่มีเหตุผลอันควร ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินชดเชยการเสียเวลาของผู้รับจ้างที่ต้องหยุดรอานจากการสั่งหยุดหรือชะลอานของผู้ว่าจ้าง ในอัตราเท่ากับค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างต้องชำระให้กับผู้รับจ้างตามปกติ
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าจ้างเป็นค่าบริการวิชาชีพให้แก่ผู้รับจ้างตามจำนวนเงินรวมที่ตกลงกัน ซึ่งจะแบ่งชำระออกเป็นรายงวดตามความก้าวหน้าของการก่อสร้างโครงการ เช่น ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง และช่วงส่งมอบโครงการ หรือตามเงื่อนไข

	<p>ที่ตกลงกัน โดยมีการกำหนดจำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวดในสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างมีกำหนดชำระค่าจ้างภายใน 15-30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้ โดยผู้รับจ้างจะนำไปชำระให้กับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติของผู้รับจ้างแต่ละคนเอง
การต่ออายุสัญญาและการปรับ	<p>กรณีที่ระยะเวลาการก่อสร้างยาวนานกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ หากเป็นความผิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ว่าจ้างจะชำระค่าบริการวิชาชีพให้กับผู้รับจ้าง และผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้เรียกร้องกับผู้รับเหมาก่อสร้างในภายหลัง ▪ หากมิใช่ความผิดของผู้รับจ้างหรือของผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ว่าจ้างต้องชำระค่าบริการตามจำนวนบุคลากรที่ปฏิบัติงานจริงในระยะเวลาที่อยู่ปฏิบัติงานจริงตามอัตราค่าบริการที่ตกลงกัน
ข้อสัญญาอื่น	<p>ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับจ้างผิดข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุในสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยให้มีการบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ให้คู่สัญญาทราบโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน</p>

5.6.5 สัญญาว่าจ้างออกแบบงานสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม

คู่สัญญา	บริษัท หรือ บริษัท ชีวทัศน์ อินเตอร์เนชั่น จำกัด (“ผู้ว่าจ้าง”) และบริษัทผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม (“ผู้รับจ้าง”)
ระยะเวลาตามสัญญา	ภายใน 1-4 เดือน และ 20 เดือนหลังจากอนุมัติให้ดำเนินการ ขึ้นอยู่กับขนาดและประเภทของโครงการ
เงื่อนไขการชำระเงิน	ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าจ้างให้กับผู้รับจ้างตามจำนวนเงินรวมที่ตกลงกัน ซึ่งจะแบ่งการชำระออกเป็นรายงวด โดยสัดส่วนที่ชำระในแต่ละงวดจะกำหนดเป็นที่แน่นอนในสัญญา
การรับประกันผลงาน	ในกรณีที่งานออกแบบบกพร่องหรือมีความเสียหายเกิดขึ้นแก่งานก่อสร้างอาคาร ผู้รับจ้างต้องทำการแก้ไขความเสียหายดังกล่าวภายในเวลาที่ผู้ว่าจ้างกำหนดให้ โดยไม่คิดค่าบริการจากผู้ว่าจ้างอีก แต่ถ้าที่ปรึกษาไม่สามารถแก้ไขได้ ผู้รับจ้างจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นโดยสิ้นเชิง ซึ่งหมายความรวมทั้งค่าเสียหายที่เกิดขึ้นโดยตรง และโดยส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากงานตามสัญญานี้ด้วย
การต่ออายุสัญญาและการปรับ	หากผู้ว่าจ้างประสงค์จะแก้ไขไปจากเดิมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ หรือแก้ไขผิดไปจากแบบร่างเดิมมาก ผู้ว่าจ้างตกลงจะจ่ายเงินค่าจ้างเพิ่มให้แก่ผู้รับจ้างตามส่วนของงานที่ผู้รับจ้างได้แก้ไขเพิ่มเติมนั้น โดยให้ตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มเติมดังกล่าวร่วมกันก่อนตามความเหมาะสม
ข้อสัญญาอื่น	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างประสงค์จะบอกเลิกสัญญาหรือผิดสัญญา ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้างตามสัดส่วนของผลงานที่ผู้รับจ้างได้จัดทำแล้ว โดยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับจ้างผิดข้อสัญญาใดที่ระบุในสัญญา เลิก

	<p>กิจการหรือล้มละลาย อีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำผิดสัญญาจนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสียหาย ให้คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหายแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาก่อน โดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน หากไม่สามารถแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหายสามารถบอกเลิกสัญญาได้หรือชดเชยค่าเสียหายพร้อมชำระดอกเบี้ยในอัตราที่ตกลงกัน</p>
--	--

5.6.6 สัญญาให้บริการเช่าโรงงานสำเร็จรูป

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้ให้เช่า”) และ บริษัทผู้เช่าโรงงานสำเร็จรูป (“ผู้เช่า”)
ระยะเวลาของสัญญา	ประมาณ 3 ปี
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราค่าเช่าประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร ▪ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าตามจำนวนเงินตามที่ตกลงกันให้แก่ผู้เช่าในวันที่ทำสัญญาเช่า
ลักษณะการให้บริการ	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง
การต่ออายุสัญญาและการปรับค่าเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี ภายใต้เงื่อนไขการเช่าที่คงเดิม แต่อัตราค่าเช่าจะมีการเปลี่ยนแปลงตามที่ตกลงกันใหม่
ข้อสัญญาอื่น	ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับจ้างผิดข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุในสัญญา ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ให้คู่สัญญาทราบโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน หากไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลาดังกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที