

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65)
ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2027-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวภาวดี-จตุจักรอาคารบี ชั้น 17

เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : +66(2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2027-GL-1

วันที่ 1 มีนาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65) ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 711,100,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	4
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	12
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	12
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	13
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	15
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	21
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	21
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน.....	22
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	23
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	26
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	26
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	27
5.1 ผังเมือง.....	27
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	29
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	29
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	29
8.0 การประเมินมูลค่า.....	31
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	31
แจส เออเบิร์น ครีนครินทร์.....	33
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	45
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	51
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	52
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	52
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	52
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	52
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป/แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน/ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง	
• ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาสัญญาขายที่ดิน / สำเนาสัญญาซื้อขายอาคาร สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ บจก.เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น / สำเนาพื้นที่เช่าร้านค้า สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้างดัดแปลง / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง /สำเนาหนังสือรับรองพื้นที่ใช้สอยอาคาร	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS	:	LAT :13.521590 LON : 100.668668
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิทธิครอบครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า/ผู้รับโอน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท <i>หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว</i>
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เริ่มสัญญาวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 13.88 ปี) ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อสมมติฐาน / เงื่อนไข	:	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	20 พฤศจิกายน 2566
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	:	711,100,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี		
หมายเหตุ		บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท		ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่า ตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตาม ความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือ การประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและ เงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่าง ละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

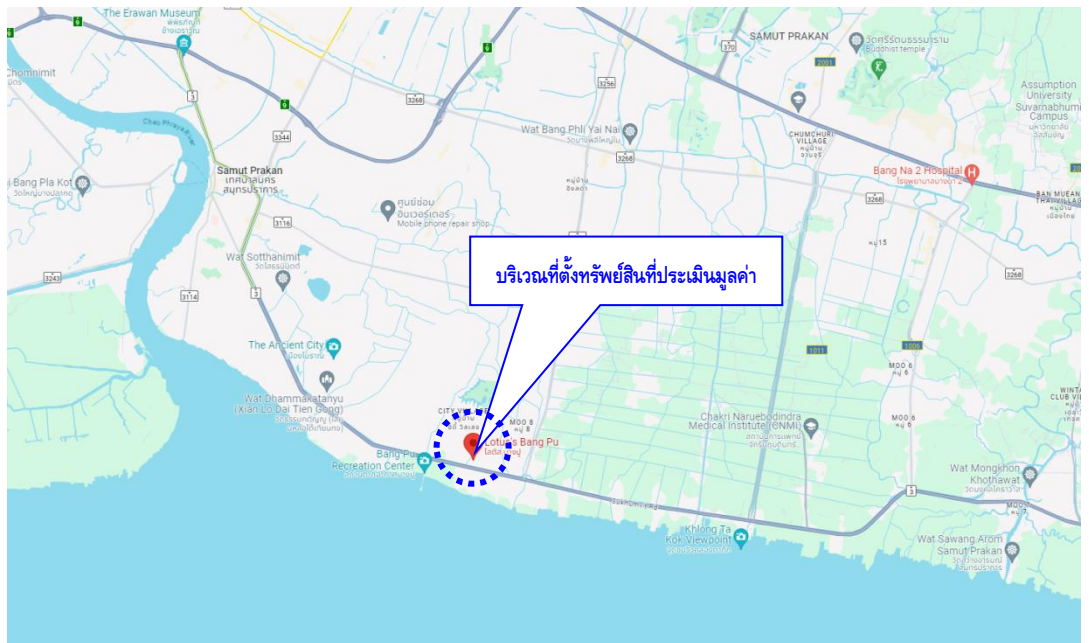
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2566

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65) ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ตรงข้าม	สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	สถานตากอากาศบางปู	ระยะทางประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ระยะทางประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วัดตำหรุ	ระยะทางประมาณ	1.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	5.60	กิโลเมตร



แผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้า ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ เข้า-ออกโดยเชื่อมต่อผ่านทางสะพานคอนกรีต ความกว้าง 16.00 เมตร ความยาว 50.00 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลองได้มีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว (เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2550) ประกอบกับได้มีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวถูกต้อง (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 4/50 ลงวันที่ 11 มกราคม 2550 และหนังสือขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองชลประทานในที่ราชพัสดุที่ กค.0309.09/045 ลงวันที่ 15 มกราคม 2550) รวมถึงได้มีการขออนุญาตเชื่อมคอสสะพานกับถนนสุขุมวิท (ทล.3) ดังกล่าวแล้ว ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า - ออกได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสลับกับอุตสาหกรรมเป็นหลัก และพาณิชยกรรมบางส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญ ในพื้นที่นี้ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู วัดตำหู โรงเรียนวัดตำหู สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการสถานตากอากาศบางปูวิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการสถานีตำรวจภูธรบางปูสำนักงานคุมประพฤติจังหวัดสมุทรปราการสำนักงานบังคับคดี จังหวัดสมุทรปราการ และศาลแขวงสมุทรปราการ เป็นต้น

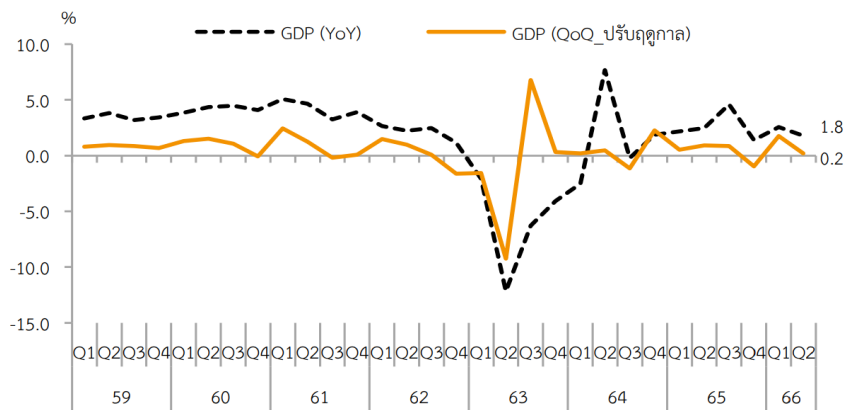
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5-3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชน และภาครัฐโดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2566



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาวะเศรษฐกิจการคลังประจำเดือนสิงหาคม 2566

"เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2566 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่องทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศและผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย การส่งออกสินค้าที่กลับมาขยายตัวเป็นบวก และอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามยังคงต้องติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจโลกและผลกระทบต่อภาคการส่งออกสินค้าของไทยในช่วงที่เหลือของปี 2566 ต่อไป"

เครื่องชี้เศรษฐกิจด้านการบริโภคภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการบริโภคในหมวดสินค้าคงทน สะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 4.9 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -8.3ดัชนีเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 56.9 จากระดับ 55.9 ในเดือนก่อนเนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นว่าการจัดตั้งของรัฐบาลใหม่จะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ระดับราคาคงที่ และปริมาณรถจักรยานยนต์จดทะเบียนใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนร้อยละ -15.1 และ -5.5 ตามลำดับและรายได้เกษตรกรที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -1.7

เครื่องจักรบริโภค ภาคเอกชน	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ราคา คงที่ (%YoY)	6.4%	14.0%	7.1%	7.3%	-2.0%	-0.5%	-8.2%	-10.2%	-15.1%	-6.5%
%qoq_SA / %mom_SA		0.3%	1.5%	1.0%	-4.5%	1.7%	-6.3%	-2.8%	-1.8%	
ปริมาณจำหน่ายรถยนต์นั่ง	5.3%	16.0%	9.2%	16.1%	-14.8%	2.4%	17.2%	17.3%	4.9%	9.4%
%qoq_SA / %mom_SA		8.7%	-7.8%	-2.4%	-13.3%	30.6%	6.9%	6.4%	-8.3%	
ปริมาณรถจักรยานยนต์ จดทะเบียนใหม่ (%YoY)	12.0%	3.2%	6.0%	38.5%	6.3%	13.5%	6.6%	13.0%	-5.5%	8.1%
%qoq_SA / %mom_SA		-2.0%	5.9%	3.4%	-0.9%	4.6%	-0.8%	6.2%	-8.6%	
ปริมาณการนำเข้าสินค้า อุปโภคบริโภค (%YoY)	-1.8%	3.9%	0.9%	-0.7%	-10.7%	-1.2%	-4.3%	5.4%	0.3%	-1.4%
%qoq_SA / %mom_SA		-2.5%	0.8%	-1.7%	-7.1%	7.1%	-2.1%	0.4%	4.6%	
ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (ระดับ)	43.9	43.4	40.8	43.6	47.9	52.7	55.8	55.6	56.9	54.8
รายได้เกษตรกรที่แท้จริง (%YoY)	7.1%	2.5%	7.7%	9.9%	8.4%	0.1%	-5.0%	-3.9%	-1.7%	-2.3%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เครื่องใช้เศรษฐกิจด้านการลงทุนภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อนโดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร สะท้อนจากปริมาณนำเข้าสินค้าทุนในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 0.2 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -2.4 ขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -19.9 สำหรับการลงทุนในหมวดการก่อสร้างสะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 5.4 และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 1.2 ขณะที่ภาชีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -2.5 และลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังขจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -0.1

เครื่องจักรลงทุน ภาคเอกชน	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
เครื่องจักรลงทุนใน เครื่องจักร										
ปริมาณการนำเข้าสินค้า ทุน (%YoY)	-1.5%	7.1%	3.5%	-4.9%	-10.7%	-4.7%	1.2%	6.0%	0.2%	-0.6%
%qoq_SA / %mom_SA		1.4%	0.1%	-5.3%	-7.0%	7.9%	6.2%	1.8%	-2.4%	
ปริมาณจำหน่ายรถยนต์ เชิงพาณิชย์ (%YoY)	15.2%	20.6%	9.7%	37.5%	-0.2%	-10.2%	-12.8%	-19.9%	-19.9%	-13.4%
%qoq_SA / %mom_SA		15.8%	-2.8%	-0.5%	-10.8%	3.8%	-5.0%	-3.0%	-3.8%	
เครื่องจักรลงทุน ก่อสร้าง										
ภาษีจากการทำธุรกรรม อสังหาริมทรัพย์ (%YoY)	13.4%	-1.8%	18.4%	21.9%	14.6%	19.3%	-5.1%	6.9%	-2.5%	4.7%
%qoq_SA / %mom_SA		-0.5%	19.2%	-5.5%	1.1%	3.6%	-6.6%	-1.6%	-0.1%	
ปริมาณจำหน่าย ปูนซีเมนต์ (%YoY)	-2.5%	0.0%	-7.8%	2.8%	-4.7%	-3.3%	3.9%	5.6%	5.4%	1.4%
%qoq_SA / %mom_SA		2.1%	-5.3%	-0.5%	-0.6%	2.9%	2.1%	2.0%	1.2%	
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (%YoY)	5.7%	7.2%	6.9%	5.6%	3.4%	2.2%	-1.2%	-0.5%	-0.2%	0.3%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

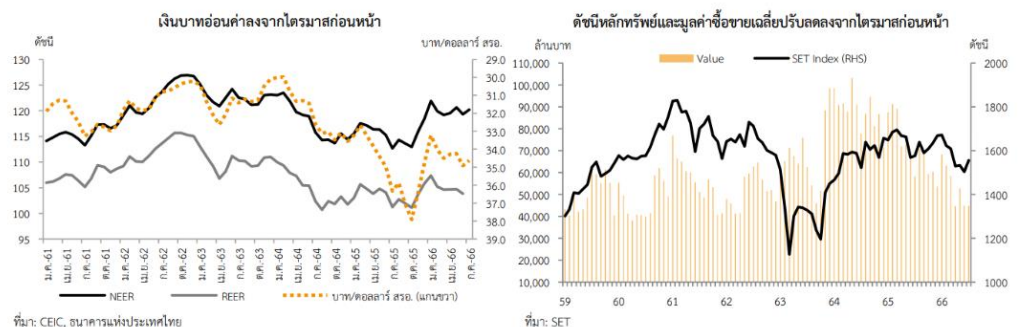
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.88 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 0.79 ส่วนสัดส่วนหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนกรกฎาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 61.7 ต่อ GDP ซึ่งยังอยู่ภายใต้กรอบวินัยการเงินการคลังที่ตั้งไว้ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561 อัตราการว่างงานในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.0 ของกำลังแรงงานรวม และผู้ขอรับประโยชน์ทดแทนกรณีว่างงานรายใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 0.63 ของผู้ประกันตนตามมาตรา 33 ทั้งหมดสำหรับเสถียรภาพภายนอกยังอยู่ในระดับที่มั่นคง และสามารถรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกได้สะท้อนจากทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2566 อยู่ในระดับสูงที่ 216.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

เครื่องชี้ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ	2565	2565				2566				
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	ก.ค.	ส.ค.	YTD
ภายในประเทศ										
อัตราการว่างงาน (%)	1.3%	1.5%	1.4%	1.2%	1.2%	1.0%	1.1%	1.2%	1.0%	1.1%
ผู้รับประโยชน์ทดแทนกรณีว่างงานรายใหม่ (%ต่อจำนวนผู้ประกันตน ม.33)	0.57%	0.61%	0.52%	0.62%	0.52%	0.60%	0.65%	0.61%	0.63%	0.63%
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (%YoY)	6.08%	4.74%	6.46%	7.29%	5.81%	3.88%	1.14%	0.38%	0.88%	2.02%
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (%YoY)	2.50%	1.44%	2.26%	3.08%	3.21%	2.23%	1.51%	0.86%	0.79%	1.61%
หนี้สาธารณะต่อ GDP(%)	61.0%	60.6%	61.0%	60.5%	61.0%	61.3%	61.7%	61.7%	n.a.	61.7%

ที่มา: กระทรวงการคลังธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสสองของปี 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้นและระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะสั้นปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย ด้านอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลสหรัฐฯ และการลดลงของดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาล โดยนักลงทุนต่างชาติมีสถานะขายสุทธิ 58.4 พันล้านบาท เทียบกับสถานะขายสุทธิ 23.0 พันล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า และ ณ สิ้นไตรมาสสองของปี 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอ้างอิงอายุ 2 ปี และอายุ 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.15 ต่อปี และร้อยละ 2.58 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.81 ต่อปี และร้อยละ 2.41 ต่อปี ณ สิ้นไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ ทั้งนี้ภาคเอกชนมีการระดมทุนใหม่ผ่านตลาดตราสารหนี้มีมูลค่าทั้งสิ้น 595.8 พันล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการระดมทุนของกลุ่มเงินทุน และหลักทรัพย์กลุ่มพลังงาน และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนกรกฎาคม 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้น และระยะยาวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับเดือนก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย และดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาลที่อยู่ในระดับทรงตัว



แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2566-2568 / ธุรกิจร้านค้าปลีก

ปี 2566-2568 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะการใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะการทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง รวมถึงความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่จะทำให้เกิดการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตามมา อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นท่ามกลางปัญหาหนี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูง โดยการเติบโตของธุรกิจแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดว่ายอดขายจะเร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่เฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปีจาก 3.5% ปี 2565 ผลจากความกังวล COVID-19 บรรเทาลง และผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และการใช้เทคโนโลยี 5G และ AR เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้บริโภคผนวกกับมีการขยายการลงทุนสู่ประเทศที่มีศักยภาพทางการตลาดจึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต/ซูเปอร์เซ็นเตอร์:** คาดว่ายอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปีจาก 3.0% ปี 2565 ผลจากผู้ประกอบการขยายสาขาด้วยรูปแบบที่หลากหลายเหมาะสมกับพื้นที่ และกระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศทำให้เข้าถึงลูกค้าได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่องและยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตามธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** ยอดขายมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 6.0-7.0% ต่อปีจาก 6.0% ปี 2565 เป็นการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูงมีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์พรีเมียมซูเปอร์มาร์เก็ตที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปีจาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทานและเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก รวมถึงมีการขยายเครือข่ายของผู้ประกอบการรายใหญ่ผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

Table : Retail Business Growth by Type of Business (%)

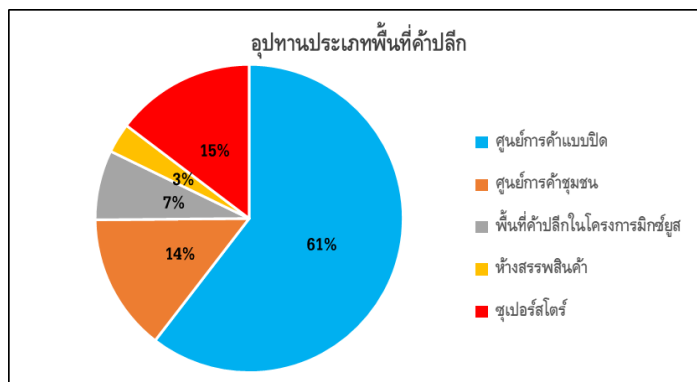
	2019P	2020E	2021E	2022E	2023-25F
Department stores	3.5	-14.0	-11.5	3.5	4.0-5.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	2.7	-11.0	-9.0	3.0	3.0-4.0
Supermarkets	4.0	-11.0	-8.0	6.0	6.0-7.0
Convenience stores	2.9	-6.5	-4.5	4.5	4.5-5.5
Modern retail sales growth	2.8	-12.0	-9.0	3.0-4.0	4.0-5.0

Source : Thai Retailers Association (TRA), for 2020-2025 estimated and forecast by Krungsri Research

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

- **อุปทานพื้นที่ค้าปลีก**

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.6% จากสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครเปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นประมาณ 150,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ศูนย์กลางความเจริญ และพื้นที่รอบนอกกรุงเทพที่มีพื้นที่เพิ่มขึ้นใกล้เคียงกันที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ในบริเวณใจกลางเมืองมีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ตารางเมตร โดยสามารถแยกประเภทพื้นที่รวมในแต่ละประเภท เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 4,969,000 ตารางเมตร ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 1,184,000 ตารางเมตร พื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) ประมาณ 602,000 ตารางเมตร ห้างสรรพสินค้า (Department Store) ประมาณ 257,000 ตารางเมตร และซูเปอร์สโตร์ (Superstore) ประมาณ 1,207,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นน้อยมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านั้นเพราะปัจจัยลบที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีเยอะมาก อีกทั้งรูปแบบการซื้อ-ขายสินค้าของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม รูปแบบของการซื้อ-สินค้าออนไลน์เข้ามาแทนที่ในสินค้าหลายประเภทความถี่และวัตถุประสงค์ในการเข้าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงเปลี่ยนแปลงไป ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือคอมมูนิตี้มอลล์บางโครงการจึงจำเป็นต้องมีกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางต่อเนื่องเพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยพื้นที่ค้าปลีกในสถานีบริการน้ำมันกลายเป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ตามถนนเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล โดยก่อนหน้านี้อาจจะมีเพียงร้านสะดวกซื้อที่เป็นผู้เช่าหลัก แต่สถานีบริการน้ำมันที่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และที่กำลังจะเปิดบริการในอนาคต ล้วนมีพื้นที่เช่ามากขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับในอดีตและกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่สามารถเข้ามาซื้อสินค้า รับประทานอาหาร ซื้อเครื่องดื่ม หรือบริการต่างๆ ได้มากกว่าการเติมน้ำมันเท่านั้น



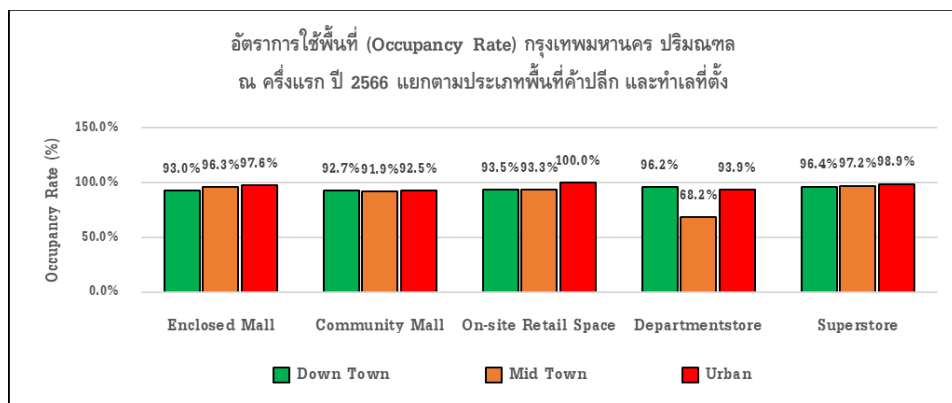
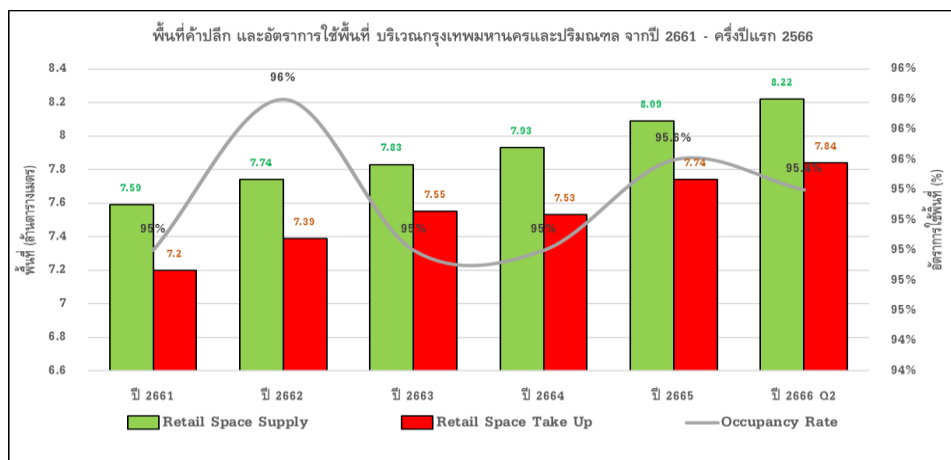
ประเภท	พื้นที่ใจกลางเมือง	พื้นที่รอบใจกลางเมือง	พื้นที่กรุงเทพมหานคร	รวม
ศูนย์การค้า	18.1%	16.9%	20.7%	55.8%
ห้างสรรพสินค้า	0.9%	4.0%	0.3%	5.2%
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.7%	3.0%	5.2%	8.8%
สเปเชียลตี้ สโตร์	0.1%	1.4%	4.2%	5.7%
คอมมูนิตีมอลล์	3.3%	5.3%	9.7%	18.3%
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	0.0%	1.1%	0.0%	1.1%
พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน	3.6%	1.5%	0.1%	5.1%
รวม	27%	33%	40%	100%

พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกประเภทในแต่ละทำเล ณ ครั้งแรกของปี พ.ศ.2566

จากแผนภูมิด้านบน ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนของพื้นที่รวมมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร แต่ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ๆ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก เช่นเดียวกับกับโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก มีเพียงพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ เจ้าของโครงการมีความประสงค์ในการพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์เพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่ที่ไม่ต้องการเดินทางไกลเข้าพื้นที่เมืองชั้นใน หรือพื้นที่รอบใจกลางเมือง ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต และสเปเชียลตี้ สโตร์นั้นเป็นรูปแบบโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่นอกพื้นที่ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่มีโครงการใหม่มานานแล้ว เช่นเดียวกับเอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีโรงภาพยนตร์ครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งไม่มีโครงการใหม่มานานมากแล้ว โครงการเดิมก็ไม่ได้รับความนิยมเหมือนในอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากรูปแบบการเข้าโรงภาพยนตร์ของผู้บริโภคในปัจจุบันมีทางเลือกเพิ่มขึ้นมาก และการไปศูนย์การค้าก็เป็นทางเลือกที่สามารถทดแทนได้มากกว่าอย่างชัดเจน

• อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก

อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 100,000 ตารางเมตร คิดเป็น 1.3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรก มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.84 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ครึ่งปีแรก ปี 2566 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม พบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.4% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากปลายปี 2565 อย่างไรก็ตาม พบว่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภท Superstore ในครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า ในพื้นที่บริเวณรอบนอก กรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ที่ประมาณ 98.9%



• **ค่าเช่า (Rental Rate)**

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ครั้งปีแรกของปี 2566 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ถึงแม้ว่าแนวโน้มค่อยๆ ดีขึ้นมาก็ตาม ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้าง ในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมืองอันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา โดยจากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้งมีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	
		ชั้น 1	ชั้นอื่นๆ
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบปิด	3,500 - 5,500	3,300 - 4,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 - 2,200	1,000 - 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 - 2,000	800 - 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบปิด	2,000 - 4,800	1,000 - 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 - 3,000	1,200 - 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 - 1,500	800 - 1,200
รอบนอก กทม.	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 - 3,000	800 - 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 - 1,200	800 - 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 - 1,200	600 - 1,000

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วตะข่าย
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

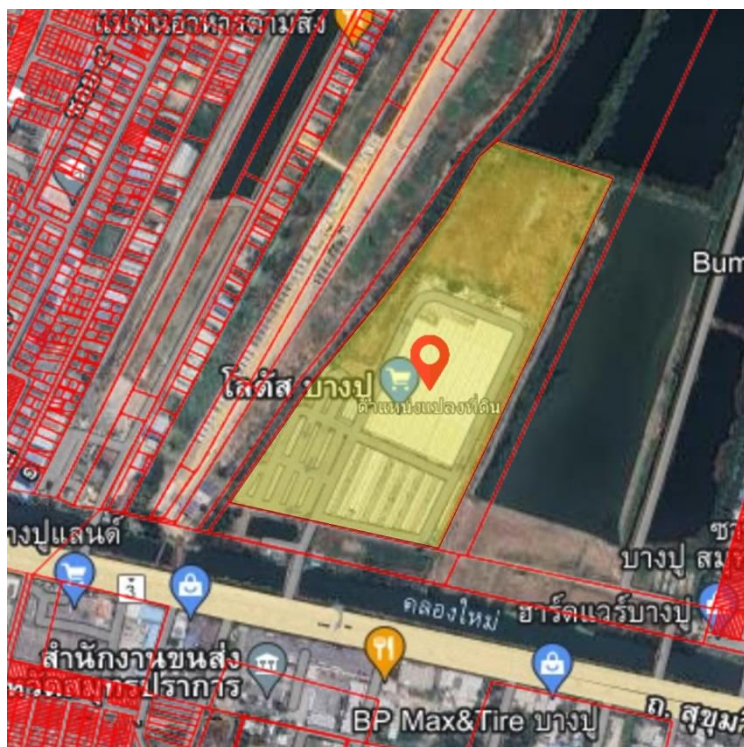
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,107.79
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,961.60
พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant) / Booth & Kios	69.00
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
รวม	15,983.39

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้วบางส่วน บริเวณเนื้อที่ส่วนของโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต เนื้อที่ประมาณ 37-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 14,800.0 ตารางวา มีระดับของที่ดินสูงเสมอกันทางด้านหน้า (คิดเป็น 67% ของพื้นที่) และส่วนยังไม่ได้รับการพัฒนาบริเวณด้านหลังต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพ) ยาวประมาณ 241.00 เมตร และทางด้านทิศตะวันตกติดคลองยายจิว ยาวประมาณ 510.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	138.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	241.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	470.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	คลองยายจิว	ประมาณ	510.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภท พื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" (รหัสสาขา 65)

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 292265

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูงชั้นเดียว

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 112.50 x 177.80 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 18,277.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 16 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ100%

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีทบุด้วยฉนวนกันความร้อน

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)

ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และห้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานเปิดเหล็กหนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย

หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กรุกระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นล่าง แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า
สำนักงาน
ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 1 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1500 KVA จำนวน 1 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA จำนวน 1 ชุด
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU(Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรถัดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 8.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 64.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก/ หลังคาเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและเมทัลชีทบางส่วน ฝ้าเพดานเปิดโล่ง พื้นคอนกรีตขัดมัน
3. บ่อคอนกรีตน้ำดี	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 13.00 x 21.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 273.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน
4. บ่อคอนกรีตน้ำเสีย	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 11.00 x 26.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 286.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน
5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
5.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 30.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150.00 ตารางเมตร/หลัง
5.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 38.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 190.00 ตารางเมตร/หลัง
5.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 45.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 225.00 ตารางเมตร
5.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 60.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 300.00 ตารางเมตร
5.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร
5.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร
5.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร/หลัง
5.8 หลังที่ 8	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร/หลัง
5.9 หลังที่ 9	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 70.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 630.00 ตารางเมตร
5.10 หลังที่ 10	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 77.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 693.00 ตารางเมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร/หลัง
5.12 หลังที่ 12	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 90.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 810.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (ต่อ) ประกอบด้วย

5.11 หลังที่ 11	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 85.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	765.00 ตารางเมตร
6. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
6.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 24.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	72.00 ตารางเมตร/หลัง
6.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 26.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	78.00 ตารางเมตร/หลัง
6.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 2.00 x 40.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	80.00 ตารางเมตร
6.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 20.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	60.00 ตารางเมตร
6.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 42.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	126.00 ตารางเมตร
6.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 80.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	720.00 ตารางเมตร
7. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	22,105.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
8. รั้ว สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	750.00 เมตร
	:	รั้วคอนกรีต	
9. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	จำนวน 1 ชุด	
	:	โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

หมายเหตุ : อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าอาคาร และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 4/2550
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 และ 2745 เป็นที่ดินของ
 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 เป็นอาคาร : ก่อสร้างสะพานคอนกรีต จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นสะพานข้ามคลองชลประทาน พื้นที่
 800.00 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 11 มกราคม 2550
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 193/2550
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 198/2549 ลง
 วันที่ 22 กันยายน 2549
 เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท
 อุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ห้างสรรพสินค้า เบเกอรี่สำนักงาน และที่จอดรถ
 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวรจำนวน 1 ป้าย ป้ายบอก
 ทางเข้าออกจำนวน 1 ป้าย
 3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 28 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 จำนวน 11 หลัง ที่จอดรถยนต์จำนวน 14 หลังหลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง ถัง
 เก็บน้ำประปาจำนวน 1 หลังและห้องเครื่องจำนวน 1 หลัง
 ออกให้ ณ วันที่ : 1 ตุลาคม 2550
 หมายเหตุ : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 ปัจจุบันได้ทำ
 การแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 ซึ่งจากการสำรวจที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบัน
 พบว่าอาคาร โลตัส สาขาบางปูปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารในปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 โลตัสส์ รีเทล โกรท อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายอาคาร (ท.ต.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม
 2555
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกล็อตส์ รีเทล
 โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
 การเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัยการทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธาณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆมีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ที่ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องวันแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นๆ ในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 8094 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	292265	144	2615	55	0	80.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				55	0	80.0
เนื้อที่เช่าตามสัญญา				55	0	80.0

- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate) (ผู้ให้เช่า)
สิทธิการเช่า (Leasehold) (ผู้เช่า)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่มีติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เริ่มสัญญาวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 13.88 ปี)
ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

ทรัพย์สินที่เช่า	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	: เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
วันทำสัญญาเช่า	: วันที่ 4 ธันวาคม 2555
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	: บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
รายละเอียดสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
วันที่เริ่มสัญญา	: 5 ตุลาคม 2550
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 4 ตุลาคม 2580
วันที่ประเมินมูลค่า	: 20 พฤศจิกายน 2566
อายุสัญญา	: ปัจจุบันคงเหลือ 13.88 ปี
อัตราค่าเช่า	: ตารางสรุปอัตราค่าเช่าที่ดินทรัพย์สินดังนี้

ปีตามสัญญาเช่า	ช่วงระยะเวลาเช่า วันที่เริ่มต้น
1 - 4	2,867,104.20
5 - 6	3,153,814.62
7 - 9	3,469,196.08
10 - 12	3,816,115.68
13 - 15	4,197,727.24
16 - 18	4,617,499.96
19 - 21	5,079,249.95
22 - 24	5,587,174.94
25 - 27	6,145,892.43
28 - 30	6,760,481.67

อื่นๆ : ข้อตกลงอื่นใดให้เป็นไปตามสัญญาเช่า แสดงไว้ในแนบท้ายรายงานฯ

หมายเหตุ : - ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ท.ด.6) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัส รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 8,288.00

พื้นที่ Food Court 1,018.00

พื้นที่ Back Offices 845.00

พื้นที่ Maintenance 432.00

พื้นที่ Warehouse 1,852.00

ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	828,837.00	81,014.00	909,851.00
2	828,837.00	81,014.00	909,851.00
3	828,837.00	81,014.00	909,851.00
4	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
5	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
6	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
7	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
8	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
9	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
10	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
11	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
12	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
13	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
14	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
15	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
16	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
17	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
18	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
20	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
21	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
22	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
23	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
24	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
25	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
26	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
27	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
28	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
29	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
30	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00

ค่าบริการตาม : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse
สัญญา และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับ
เพิ่มครั้งแรก ในปีี่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลา
สัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
2	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
3	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
4	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
5	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
6	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
7	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
8	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
9	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
10	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ต่ออายุครั้งแรก) ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
 วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575
 พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
 ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
2	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
3	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
4	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
5	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
6	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
7	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
8	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
9	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
10	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
2	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
3	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
4	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
5	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
6	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
7	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
8	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
9	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00
10	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00

4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดิน และรูปถ่ายทางอากาศ (Google Earth) และผู้นำชี้ คุณสาว (โทร. 087-794-1001) แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	292265	22,080.0	9,250	204,240,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				204,240,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

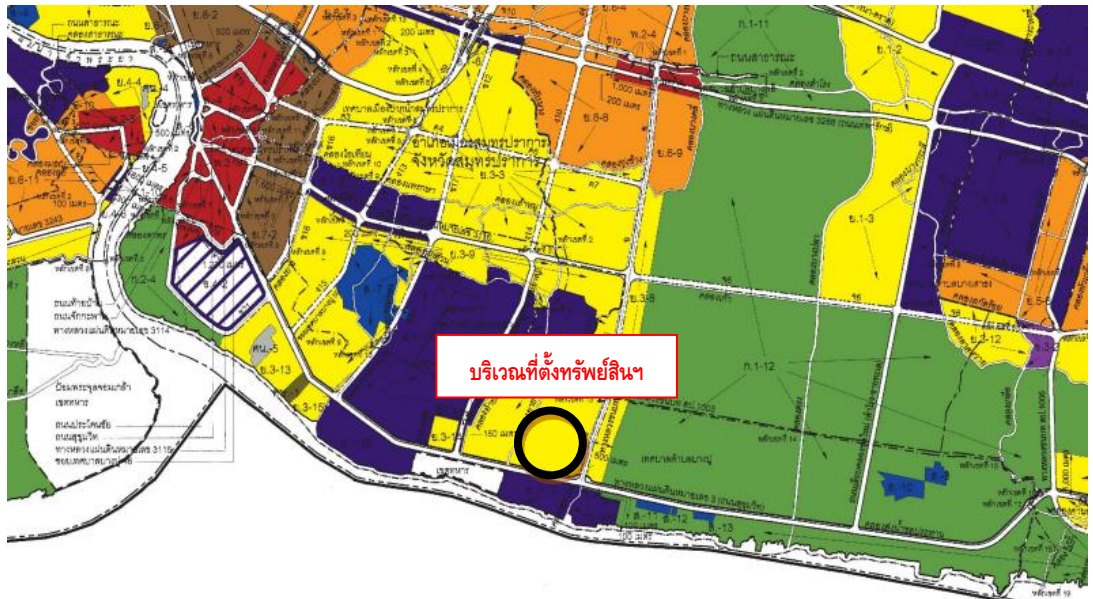
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่า เสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	18,277.00	9,650.00	176,373,050.00	16.00	22%	137,570,979.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	64.00	5,350.00	342,400.00	16.00	22%	267,072.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	273.00	5,350.00	1,460,550.00	16.00	43%	832,513.50
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	286.00	5,350.00	1,530,100.00	16.00	43%	872,157.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	4,447.00	2,550.00	11,339,850.00	16.00	43%	6,463,714.50
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	416.00	2,550.00	1,060,800.00	16.00	43%	604,656.00
7	ถนนและลานคอนกรีต	22,105.00	900.00	19,894,500.00	16.00	43%	11,339,865.00
8	รั้วตะข่าย	1,500.00	1,000.00	1,500,000.00	16.00	43%	855,000.00
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	7,950.00	532,650.00	16.00	43%	303,610.50
รวม		47,435.00		214,033,900.00			159,109,567.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลืองเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณหมายเลข ย.3-9)



ที่ดินประเภทย.3 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝดบ้านแถวห้องแถวตึกแถวสถาบันราชการการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงแต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้าโคกระบือสุกรแพะแกะทำนบเปิดไถ่หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานเว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

7. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
9. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมเว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
10. การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่เว้นแต่กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติหรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ใช่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
11. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่สำหรับการประกอบพาณิชย์ กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางปะอินอำเภอบางบาลอำเภอบางปะอินอำเภอบางพลีอำเภอบางบาลเมืองสมุทรปราการอำเภอพระสมุทรเจดีย์และกิ่งอำเภอบางเสาธงอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว
12. สำนักงานประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
13. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
14. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
15. ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
16. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
17. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
18. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูลเว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของราชการส่วนท้องถิ่นหรือได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
19. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
20. ซ็อบชายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
21. ซ็อบชายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข ย.3 - 3 เฉพาะที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 238 ,239 ,7429 ,88328 88329, 88330, 88331, 88332, 19297, 281382, 281383, 281384, 281385, 281386, 281387 และ 281388 ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดำเนินกิจการโรงงาน ลำดับที่ 88 ตามเงื่อนไขที่กำหนดในบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตเข้าไปด้านในของ แปลงที่ดินเฉพาะด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่นนอกเหนือจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่น้อยกว่า 30 เมตร และปลูกต้นไม้เต็มพื้นที่ถอยร่น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สาย บางนา - บางปะกงและทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครให้มีที่ว่าง ตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตรเว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือ การสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือก ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสมมาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี) เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่าห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์
ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	16.20	1	2,160.49
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.73	2	1,929.57
ที่มาของข้อมูล		จากการสอบร้านค้าผู้เช่า		

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.3	ร้านค้าเช่า (Shop)	34.00	2	2,058.82
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-238-594 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต

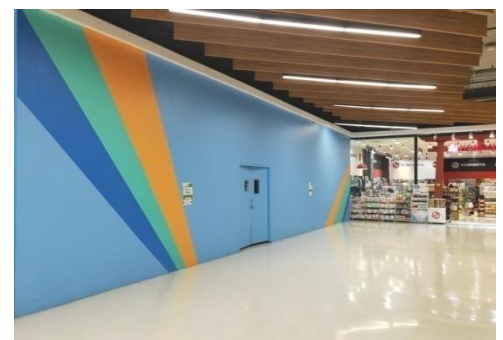


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	2	1,666.67
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-956-9966 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : โรบินสัน โลฟิสสไตล์ สมุทรปราการ
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
 ประเภท : Department Store (ห้างสรรพสินค้า)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00	1	2,600
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	2,500
ที่มาของข้อมูล		โทร. 092-280-9145, 090-935-6283 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : แจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์
 ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)

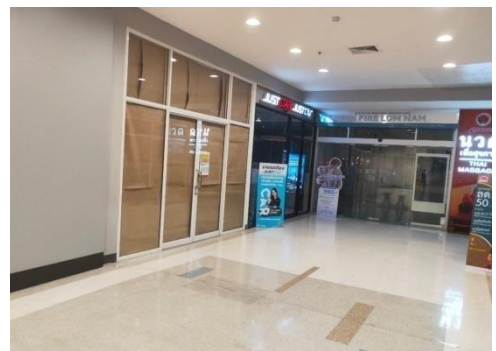


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	2	550
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-414-9989, 085-900-2324 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด
 ที่ตั้ง : ถนนเทพรัตน
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.70	1	1,500.00
5.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,240.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-032-1970 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 2,000 ถึง 2,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียงพิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์	ร้านค้า	16.20 - 34.00	1,929.57 - 2,160
2	บีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ	ร้านค้า	30.00	1,666.67
3	โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00- 20.00	2,500 - 2,600
4	แจส เออเบิร์ต ศรีนครินทร์	ร้านค้า	100.00	550
5	เทลโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด	ร้านค้า	20.00 - 25.70	1,240 - 1,500

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่า (Fix-rent / Shop)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	10 - 390.55	20.73	30.00	20.00
ชั้นที่ตั้ง		1	2	2	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,930	1,666	1,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 5			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		30%	540	30%	450	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		20%	360	20%	300	20%	280
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			50%	900	50%	750	20%	280

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		50.00%	50.00%	20.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		2,700	2,250	1,680
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	180.00%	50.00%	50.00%	80.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.78%	27.78%	44.44%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	2,122	750	625	747
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		2,100	บาทต่อเดือน	

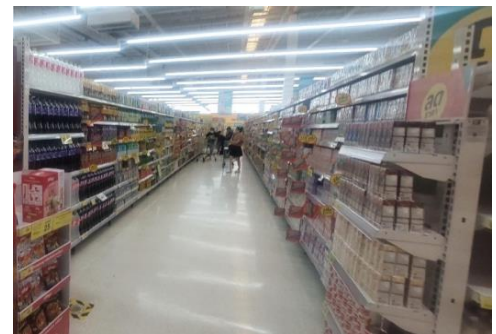
8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,107.79
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,961.60
พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant) / Booth & Kios	69.00
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
รวม	15,983.39

หมายเหตุ :



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2566)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/เดือน) (บาท/ตร.ม.)	
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)					
<u>Anchor Tenant 01</u>					
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	11,417.00	11,417.00	100.00%		
- พื้นที่ Food Court	1,018.00	1,018.00	100.00%		
<u>Anchor Tenant 02</u>					
B) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	1,107.79	826.79	74.63%	-	-
C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	1,961.60	1,146.05	58.42%	2,338,910.59	2,040.85
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	69.00	56.00	81.16%	219,550.40	3,920.54
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	410.00	120.00	29.27%	47,272.00	393.93
Total	15,983.39	14,583.60	91.24%	5,633,261	386.27

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566) ของพื้นที่เช่า และ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566)

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)								
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	33,095,460.00	36,405,000.00	36,405,000.00	36,405,000.00	40,045,500.00	40,045,500.00	40,045,500.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	241.57	265.72	265.72	265.72	292.29	292.29	292.3
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)						
พื้นที่ Food Court								
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1018
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,234,876.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,914,196.00	3,914,196.00	3,914,196.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	264.81	291.29	291.29	291.29	320.42	320.42	320.42
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)						

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้ (ต่อ)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 10.56
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)								
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11417
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	44,050,056.00	44,050,056	44,050,056	48,455,064	48,455,064	48,455,064	48,858,854
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	321.52	321.52	321.52	353.68	353.68	353.68	356.6235584
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)						
พื้นที่ Food Court								
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1018
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,305,624.00	4,305,624.00	4,305,624.00	4,736,184.00	4,736,184.00	4,736,184.00	4,775,650.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	352.46	352.46	352.46	387.70	387.70	387.70	390.934021
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	12,619.83	7,806.55	899.84
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	25,301,973.67	17,035,981.85	2,579,267.96

เ) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	396.00	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	155,997.60	-	-

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

รายการ	Rent Roll as at 30 Nov. 2566	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	10,729,119.05	12,338,500.00	บาท
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,040.85	2,100.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	393.93	400.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดสัญญาเช่า
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	15%	3%	3%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	3%	3%	3%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	3%	3%	3%

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดสัญญาเช่า
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	15.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	-	3.00%	3.00%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 30 Nov. 2566	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)		
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดสัญญาเช่า
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	58.42%	75%	85%	92%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	29.27%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 31% และรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2018/19 - 2023

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน								
Energy & Utilities	5,361.56	4,900.05	4,678.88	4,274.96	4,374.21	2,521.12	4,321.92	4,651.93
Maintenance & Repair	1,602.21	1,927.63	1,715.50	1,251.61	1,325.90	600.17	1,028.86	1,475.29
Cleaning	1,657.05	1,653.15	1,369.70	1,278.35	1,236.95	770.49	1,320.84	1,419.34
Security	1,404.18	1,417.10	1,097.00	715.95	674.45	401.65	688.54	999.54
Property Insurance	997.23	1,024.49	773.97	751.44	653.27	360.32	617.69	803.01
Sale Promotion	672.12	334.56	393.23	505.71	607.13	3.70	6.34	419.85
Other expense	(10.87)	(2,413.50)	(1,230.97)	(578.87)	(1,347.07)	(1,542.63)	(2,644.50)	(1,370.96)
Total Expense of Mail	11,683.48	8,843.48	8,797.32	8,199.15	7,524.83	3,114.81	5,339.68	8,397.99
Net Income from Part 2	59,285.43	66,801.88	51,230.48	51,169.03	59,900.87	35,193.97	60,332.53	58,120.03

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Year 2018/19 (12 เดือน)	Y 2019/20 (12 เดือน)	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (7 เดือน)	ค่าเฉลี่ย (12 เดือน)	
Rental Collection Fee	-	2,665.03	2,267.34	2,261.57	2,549.64	1,461.01	2,504.58	2,041.36
Leasing Commission	-	1,688.31	1,693.64	1,777.63	1,830.80	841.53	1,442.63	1,405.50
GOP	91,020.15	94,210.51	78,024.89	77,443.78	89,652.28	57,818.32	99,117.12	88,244.79

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

รายการ	Year 2018/19 (12 เดือน)	Y 2019/20 (12 เดือน)	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (7 เดือน)	ค่าเฉลี่ย (12 เดือน)	
Incentive Fee	-	1,680.79	1,430.38	1,445.01	1,660.72	975.76	1,672.73	1,314.94

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย	
Energy & Utilities	7.55%	6.48%	7.79%	7.20%	6.49%	6.58%	6.58%	7.02%
Maintenance & Repair	2.26%	2.55%	2.86%	2.11%	1.97%	1.57%	1.57%	2.22%
Cleaning	2.33%	2.19%	2.28%	2.15%	1.83%	2.01%	2.01%	2.13%
Security	1.98%	1.87%	1.83%	1.21%	1.00%	1.05%	1.05%	1.49%
Property Insurance	0.98%	0.96%	0.86%	0.84%	0.65%	0.57%	0.57%	0.81%
Sale Promotion	0.95%	0.44%	0.66%	0.85%	0.90%	0.01%	0.01%	0.63%
Other expense	-0.01%	-2.27%	-1.37%	-0.65%	-1.33%	-2.45%	-2.45%	-1.35%

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

Rental Collection Fee	0.00%	2.52%	2.53%	2.56%	2.54%	2.33%	2.33%	2.50%
Leasing Commission	0.00%	2.25%	2.84%	3.02%	2.73%	2.21%	2.21%	2.61%

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

Incentive Fee	0.00%	1.78%	1.83%	1.87%	1.85%	1.69%	1.69%	1.80%
---------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,049,600.00	บาท	ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	7.00%		ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.50%		ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.20%		ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	2.60%		ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	2.00%		ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร(ณ วันที่ออัสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	0.60%		ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%		ของรายรับรวม

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	636,200		ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%		ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%		ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน			อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ คำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon$$

โดยที่ Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

R_f : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในวันนี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 3.02% เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป

$R_m - R_f$: Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด จากเว็บไซต์

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/Home_Page/datafile/ctryprem.html

เป็นเกณฑ์ ที่ 7.43% สำหรับประเทศไทย

ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาที่ 4% เป็นเกณฑ์

หมายเหตุ : สำหรับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Subject Property) บริษัทฯ พิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมที่ 3% อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold Subject Property) บริษัทฯ จึงพิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมอีก 1% เป็นเกณฑ์

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
2. เบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องแปลงให้เป็นเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
3. หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
4. นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

Unlevered Beta = Levered Beta/[1 + (1 - Tax Rate) x Debt to Equity Ratio] โดยที่

- โดยที่
- Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
 - Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
 - Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์
 - Debt to Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	Leveraged Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unleveraged Beta
		31/12/2565	21/11/2566	เฉลี่ย			
1	บริษัท แอสเสทเวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	1.19	1.19	1.19	20%	0.98	0.67
2	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	1.01	1.24	1.125	20%	2.24	0.40
3	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.04	1.28	1.16	20%	3.11	0.33
4	บริษัท เอ็ม บีเค จำกัด (มหาชน)	1.15	1.13	1.14	20%	1.59	0.50
5	บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.02	0.70	0.86	20%	1.00	0.48
6	บริษัท เดอะแพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.32	0.94	1.13		0.51	0.80
เฉลี่ย							0.53

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.53 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน 2566 หนี้สินประมาณ 3,793.99 ล้านบาท และทุนประมาณ 25,493.67 ล้านบาท : สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 15%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 0.59

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาอัตราเบต้าที่มีผลกระทบจากหนี้สิน (Levered Beta) เท่ากับ 0.59 บริษัทฯ นำค่าที่คำนวณได้มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \varepsilon \text{ หรือ} \\ \text{Discount Rate} &= 3.02\% + 0.59 \times 7.43\% + 4\% \\ &= 11.4\% \text{ หรือ ประมาณ } 11\% \end{aligned}$$

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 11% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ศูนย์การค้าทั่วไปในระดับประมาณ 10% ถึง 12% ซึ่งพิจารณาจากสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 11% เป็นเกณฑ์

ค่ารื้อถอนอาคาร (Demolition Cost)

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางผู้ว่าจ้าง ให้คำนวณมูลค่าการรื้อถอนอาคารของทรัพย์สิน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาทางบัญชี โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่า การรื้อถอนอาคารมีทั้งรายได้และรายจ่าย โดยรายได้เกิดจากเมื่อรื้อถอน สามารถนำเศษวัสดุคงเหลือบางส่วนไปจำหน่ายได้ ส่วนรายจ่ายเกิดจากค่าใช้จ่ายค่าวัสดุอุปกรณ์ เครื่องจักร แรงงานและค่าดำเนินการในการรื้อถอน โดยในทางปฏิบัติทั่วไป หากเจ้าของอาคาร มีความประสงค์รื้อถอนอาคารออกไปจากพื้นที่ดิน เจ้าของอาคารจะเชิญผู้รับเหมามาทำการประมูลงาน เพื่อหาข้อเสนอในการรื้อถอนที่ดีที่สุด โดยผู้รับเหมาที่เชี่ยวชาญ จะบริหารจัดการขั้นตอน เวลา และความสมบูรณ์ของวัสดุคงเหลือได้ดี แล้วนำวัสดุคงเหลือนั้นไปจำหน่ายหรือทำประโยชน์อื่นอีกต่อหนึ่ง โดยตามข้อมูลของบริษัทฯ เกี่ยวกับธุรกิจการรื้อถอนอาคาร หากจ้างผู้รับเหมารื้ออาคาร อาจไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใดๆ เนื่องจากผู้รับเหมาสามารถบริหารจัดการทั้งรายได้และรายจ่ายได้ดี ส่งผลให้ผู้รับเหมาสามารถมีกำไรคงเหลือจาก

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 13.88 ปี (ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566) เท่ากับ 711,100,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี)

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ดินที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย และเสนอเช่า ดังนี้

ข้อมูลที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	25,000
2	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายต้นปี 66	12,500
3	ถนนสุขุมวิท	10,461.0	เสนอขาย	13,000
4	ถนนสุขุมวิท	12,000.0	เสนอขาย	17,000
5	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	6,000.0	ซื้อขายต้นปี 66	33,750
6	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	5,946.0	เสนอขาย	32,500

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปแปลง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	25,000
2	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายต้นปี 66	12,500
3	ถนนสุขุมวิท	10,461.0	เสนอขาย	13,000
4	ถนนสุขุมวิท	12,000.0	เสนอขาย	17,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 5 - 6 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งติดถนนสายท่าพรุ-บางพลี ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงเล็ก จึงไม่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลทั่วไปประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคาซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรมสลับกับที่พักอาศัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับ ตารางวาละ 17,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 375,360,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบล้านสามแสนหกหมื่นบาทถ้วน)**

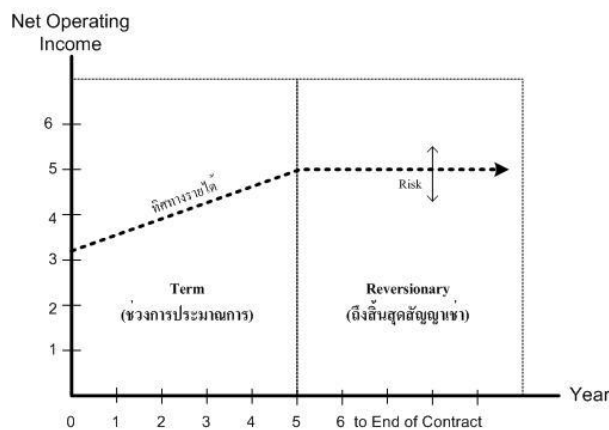
(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 13.88 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในช่วงอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่มีอายุสัญญาเช่าระยะที่ค่อนข้างยาวมาก ส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคา จะใช้หลักการของ Term and Reversionary มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจและตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามี การเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณา กำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 55-0-80.0 ไร่	หรือเท่ากับ	22,080.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	17,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	375,360,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	11,260,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 13.88 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 13.88 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 11,260,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สิน จะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินการธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ (1)	ปีละ (4)				(5) = (4)-(3)
ปีที่ 17.00	10.53	0.88	20/12/2566	-	4/10/2567	-	9,876,614.16	9,876,614.16	1.0000	9,876,614.16	
ปีที่ 18.00	12	1.88	5/10/2567	-	4/10/2568	4,617,499.96	11,260,000.00	6,642,500.04	0.9424	6,259,762.16	
ปีที่ 19.00	12	2.88	5/10/2568	-	4/10/2569	5,079,249.95	11,260,000.00	6,180,750.05	0.8807	5,443,568.22	
ปีที่ 20.00	12	3.88	5/10/2569	-	4/10/2570	5,079,249.95	12,386,000.00	7,306,750.05	0.8231	6,014,270.58	
ปีที่ 21.00	12	4.88	5/10/2570	-	4/10/2571	5,079,249.95	12,386,000.00	7,306,750.05	0.7693	5,620,813.62	
ปีที่ 22.00	12	5.88	5/10/2571	-	4/10/2572	5,587,174.94	12,386,000.00	6,798,825.06	0.7189	4,887,930.51	
ปีที่ 23.00	12	6.88	5/10/2572	-	4/10/2573	5,587,174.94	13,624,600.00	8,037,425.06	0.6719	5,400,379.94	
ปีที่ 24.00	12	7.88	5/10/2573	-	4/10/2574	5,587,174.94	13,624,600.00	8,037,425.06	0.6279	5,047,084.05	
ปีที่ 25.00	12	8.88	5/10/2574	-	4/10/2575	6,145,892.43	13,624,600.00	7,478,707.57	0.5869	4,389,008.03	
ปีที่ 26.00	12	9.88	5/10/2575	-	4/10/2576	6,145,892.43	14,987,060.00	8,841,167.57	0.5485	4,849,150.55	
ปีที่ 27.00	12	10.88	5/10/2576	-	4/10/2577	6,145,892.43	14,987,060.00	8,841,167.57	0.5126	4,531,916.40	
ปีที่ 28.00	12	11.88	5/10/2577	-	4/10/2578	6,760,481.67	14,987,060.00	8,226,578.33	0.4791	3,941,011.73	
ปีที่ 29.00	12	12.88	5/10/2578	-	4/10/2579	6,760,481.67	16,485,766.00	9,725,284.33	0.4477	4,354,186.43	
ปีที่ 30.00	12	13.88	5/10/2579	-	4/10/2580	6,760,481.67	16,485,766.00	9,725,284.33	0.4184	4,069,333.11	
รวม	166.53	13.88 ปี									74,685,029.47
หรือเท่ากับ (บังคับ)										74,690,000.00	

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี เท่ากับ (บังคับ) 74,690,000 บาท

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000.00	402,825,080.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	512,000.00	389,120.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	1,774,500.00	1,206,660.00
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	1,859,000.00	1,264,120.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	13,341,000.00	9,071,880.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	832,000.00	565,760.00
7	ถนนและลานคอนกรีต	33,157,500.00	22,547,100.00
8	รั้วตะข่าย	675,000.00	459,000.00
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000.00	2,856,000.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		586,384,000.00	441,184,720.00
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (พิเศษ)		586,380,000 (A)	441,180,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.88 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	34.00 ปีค่าคงที่ของมูลค่า	12.85401 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	13.88 ปีค่าคงที่ของมูลค่า	8.70030 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		67.69%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 298,614,988.83
		หรือเท่ากับ (พิเศษ)	298,610,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าที่ดิน	74,690,000	บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	298,610,000	บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี	373,300,000	บาท

8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบคือแบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยบริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) และหักมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	530,033,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	53,003,300
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	477,030,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	711,100,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	373,300,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ทั้งหมดโดยอ้างถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 13.88 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 711,100,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.88 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

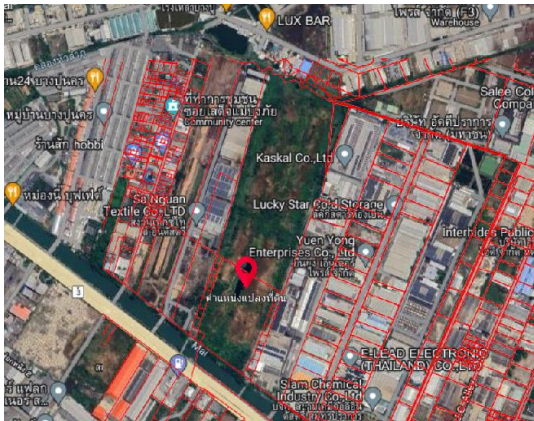
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกด.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มศรี

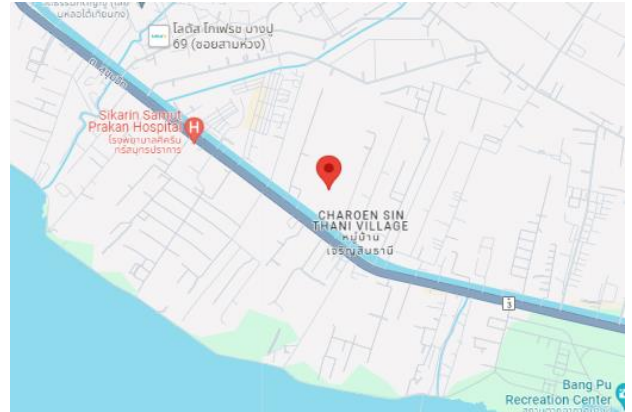
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

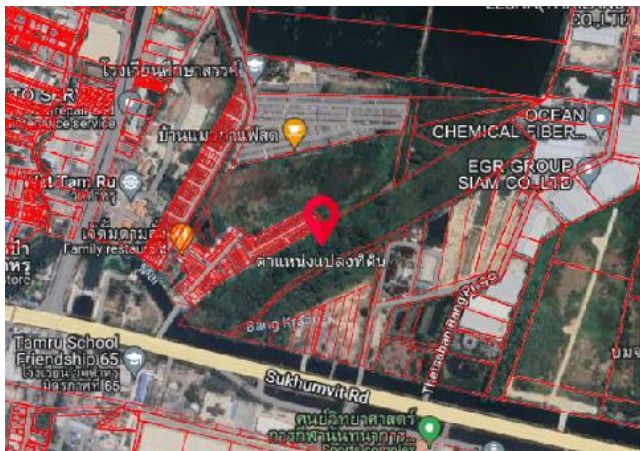
Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 97-2-39.0 ไร่ หรือเท่ากับ 39,039.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.529202, 100.638499
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 150.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีม่วง-อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 25,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร.063-619-7893 คุณแป้
หมายเหตุ	: ที่ดินบางส่วนมีสภาพเป็นบ่อน้ำ

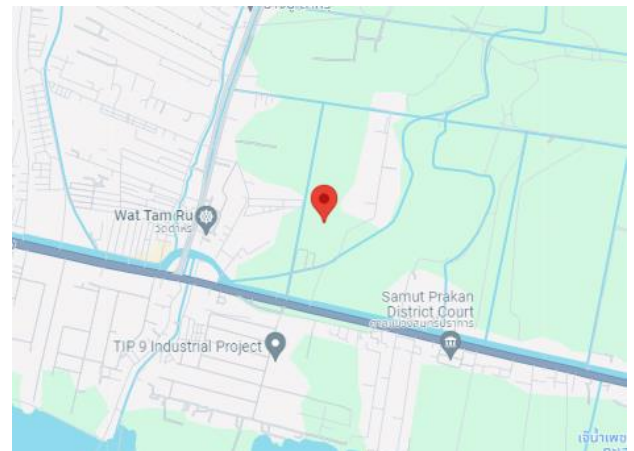
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

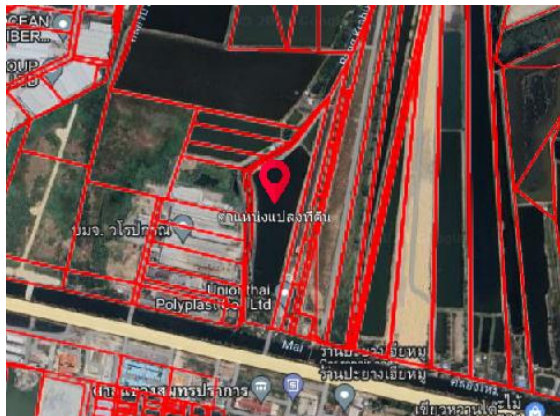
Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 44-1-90.0 ไร่ หรือเท่ากับ 17,790.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.518471, 100.689605
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 0.50-1.00 ม.
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียวประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อยู่อาศัย
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 12,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร.063-212-5832
หมายเหตุ	: ซื้อขายเมื่อต้นปี 2566

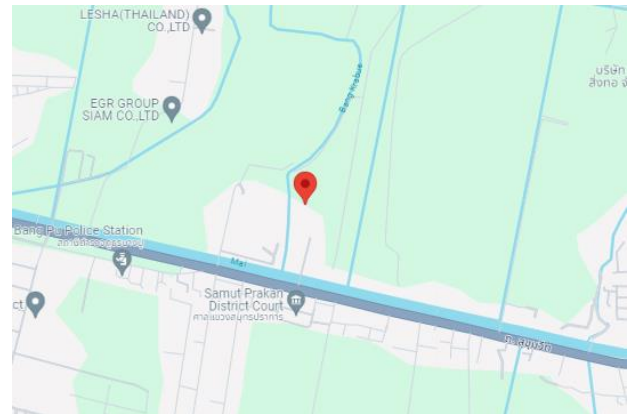
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

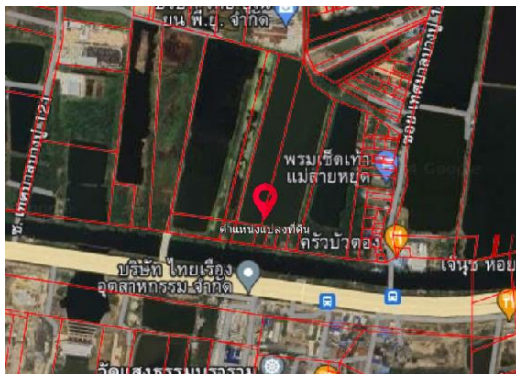
Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 26-1-61.0 ไร่ หรือเท่ากับ 10,461.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.515354, 100.696240
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 62.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.80 ม.
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียวประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 13,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร.095-924-0549
หมายเหตุ	: มีสภาพเป็นบ่อปลาทั้งแปลง ด้านข้างติดคลอง

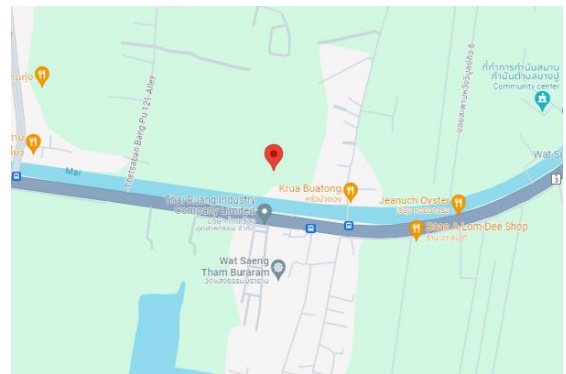
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 30-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.502732, 100.767299
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 93.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.80 ม.
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ลาดยาง
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียวประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 17,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร.064-265-3265
หมายเหตุ	: มีสภาพเป็นบ่อปลาทั้งแปลง

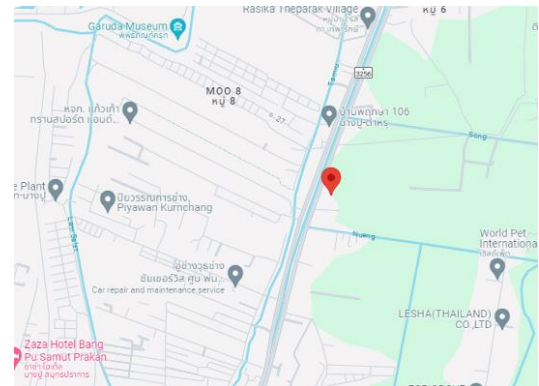
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: สายตำรุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 15-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.526152, 100.685954
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.80 ม.
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ลาดยาง
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 33,750.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 064-265-3265
หมายเหตุ	: ซื้อขายแล้วเมื่อต้นปี 2566

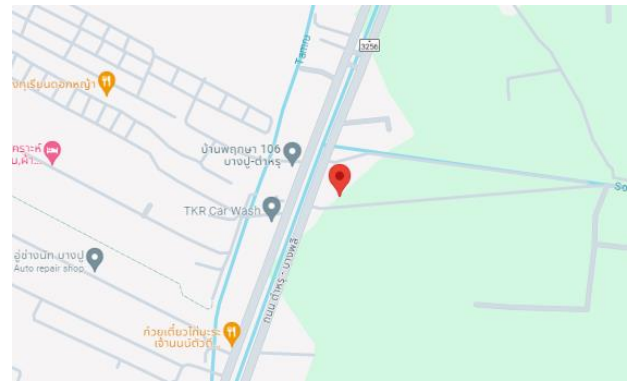
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2027-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: สายตำหรุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เนื้อที่ดิน	: 14-3-46.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,946.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.528285, 100.686725
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 ม.
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ลาดยาง
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรมกับที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 32,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 094-884-1911
หมายเหตุ	: มีสภาพเป็นบ่อปลา

ตารางที่ 3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 13.88 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2027-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ก่อสร้างรวม	18,277.00	ตารางเมตร	29,000	530,033,000	16 ปี	24.00%	127,207,920	402,825,080
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		18,277.00	ตารางเมตร		530,033,000				402,825,080
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	64.00	ตารางเมตร	8,000	512,000	16 ปี	24.00%	122,880	389,120
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)		64.00	ตารางเมตร		512,000				389,120
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี - พื้นที่ก่อสร้าง	273.00	ตารางเมตร	6,500	1,774,500	16 ปี	32%	567,840	1,206,660
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)		273.00	ตารางเมตร		1,774,500				1,206,660
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย - พื้นที่ก่อสร้าง	286.00	ตารางเมตร	6,500	1,859,000	16 ปี	32%	594,880	1,264,120
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)		286.00	ตารางเมตร		1,859,000				1,264,120
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12	150.00 190.00 225.00 300.00 72.00 270.00 72.00 270.00 630.00 693.00 765.00 810.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	450,000 570,000 675,000 900,000 216,000 810,000 216,000 810,000 1,890,000 2,079,000 2,295,000 2,430,000	16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี	32% 32% 32% 32% 32% 32% 32% 32% 32% 32% 32% 32%	144,000 182,400 216,000 288,000 69,120 259,200 69,120 259,200 604,800 665,280 734,400 777,600	306,000 387,600 459,000 612,000 146,880 550,800 146,880 550,800 1,285,200 1,413,720 1,560,600 1,652,400
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)		4,447.00	ตารางเมตร		13,341,000.00				9,071,880.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	72.00 78.00 80.00 60.00 126.00	ตารางเมตร	2,000 2,000 2,000 2,000 2,000	144,000 156,000 160,000 120,000 252,000	16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี 16 ปี	32% 32% 32% 32% 32%	46,080 49,920 51,200 38,400 80,640	97,920 106,080 108,800 81,600 171,360
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)		416.00	ตารางเมตร		832,000.00				565,760.00
7	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	22,105.00	ตารางเมตร	1,500	33,157,500	16 ปี	32%	10,610,400	22,547,100
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)		22,105.00	ตารางเมตร		33,157,500				22,547,100
8	รั้วตะข่าย - พื้นที่ก่อสร้างความยาว	750.00	ตารางเมตร	900	675,000	16 ปี	32%	216,000	459,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)		750.00	ตารางเมตร		675,000				459,000
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 30.00 เมตร)	1.00	ตารางเมตร	4,200,000	4,200,000	16 ปี	32%	1,344,000	2,856,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (9)		1.00	ตารางเมตร		4,200,000				2,856,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					586,384,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			441,184,720
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)				(A)	441,180,000 (B)				
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.88 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน 50 ปี สิ้นสุดอายุอยู่ที่ผ่านม 34.00 ปี ค่าคงที่ของมูลค่า 12.85401 ณ อัตราคิดลด 7%									
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ 13.88 ปี ค่าคงที่ของมูลค่า 8.70030 ณ อัตราคิดลด 7%									
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		67.69%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ		298,614,988.83	บาท			
หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)					298,610,000.00	บาท			

หมายเหตุ : ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน

อ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ

2 การพิจารณาหน้าค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน

อ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการบำรุงรักษาในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เช่าใช้การอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

3 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ 7 เปอร์เซ็นต์ (โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 7.15 หรือประมาณ 7% ซึ่งสอดคล้องกับอัตราคิดลดของที่ดินการเช่าที่ดิน)

ตารางที่ 4 : ตารางคำนวณที่ดิน / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 13.88 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2027-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้คำนวณมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สิน (เนื้อที่เช่า 55-0-80.0 ไร่)	22,080.0 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	6,800,000 บาท/ไร่
หรือเท่ากับ	17,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	375,360,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา	3.0% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ) 11,260,000 บาท/ปี
หรือประมาณ (ปีพิเศษ)	938,333 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า	10% เพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญาปีละ (1)	ค่าเช่าตลาดปีละ (4)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (5) = (4)-(3)	P.V. Factor i = 7% (6)	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง =(5)*(6)	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด						
ปีที่ 17.00	10.53	0.88	20/12/2566	-	4/10/2567	-	9,876,614.16	9,876,614.16	1.0000	9,876,614.16	
ปีที่ 18.00	12	1.88	5/10/2567	-	4/10/2568	4,617,499.96	11,260,000.00	6,642,500.04	0.9424	6,259,762.16	
ปีที่ 19.00	12	2.88	5/10/2568	-	4/10/2569	5,079,249.95	11,260,000.00	6,180,750.05	0.8807	5,443,568.22	
ปีที่ 20.00	12	3.88	5/10/2569	-	4/10/2570	5,079,249.95	12,386,000.00	7,306,750.05	0.8231	6,014,270.58	
ปีที่ 21.00	12	4.88	5/10/2570	-	4/10/2571	5,079,249.95	12,386,000.00	7,306,750.05	0.7693	5,620,813.62	
ปีที่ 22.00	12	5.88	5/10/2571	-	4/10/2572	5,587,174.94	12,386,000.00	6,798,825.06	0.7189	4,887,930.51	
ปีที่ 23.00	12	6.88	5/10/2572	-	4/10/2573	5,587,174.94	13,624,600.00	8,037,425.06	0.6719	5,400,379.94	
ปีที่ 24.00	12	7.88	5/10/2573	-	4/10/2574	5,587,174.94	13,624,600.00	8,037,425.06	0.6279	5,047,084.05	
ปีที่ 25.00	12	8.88	5/10/2574	-	4/10/2575	6,145,892.43	13,624,600.00	7,478,707.57	0.5869	4,389,008.03	
ปีที่ 26.00	12	9.88	5/10/2575	-	4/10/2576	6,145,892.43	14,987,060.00	8,841,167.57	0.5485	4,849,150.55	
ปีที่ 27.00	12	10.88	5/10/2576	-	4/10/2577	6,145,892.43	14,987,060.00	8,841,167.57	0.5126	4,531,916.40	
ปีที่ 28.00	12	11.88	5/10/2577	-	4/10/2578	6,760,481.67	14,987,060.00	8,226,578.33	0.4791	3,941,011.73	
ปีที่ 29.00	12	12.88	5/10/2578	-	4/10/2579	6,760,481.67	16,485,766.00	9,725,284.33	0.4477	4,354,186.43	
ปีที่ 30.00	12	13.88	5/10/2579	-	4/10/2580	6,760,481.67	16,485,766.00	9,725,284.33	0.4184	4,069,333.11	
รวม	166.53	13.88 ปี									74,685,029.47
										หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ) 74,690,000.00	

สรุปการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โมดัล โบลเวอร์มีเดีย สยามบางปู

วันที่ทำการประเมิน : 20 พฤศจิกายน 2566

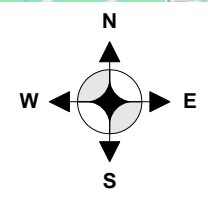
Table with 14 columns (Year 1-14) and multiple rows detailing financial metrics such as Total Investment, Gross Profit, Fixed Asset, and Operating Income. Includes a summary row for 'มูลค่าตลาดปัจจุบัน' at the bottom.

มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ภายใต้ข้อมูลข้างต้นเพียง 13.88 ปี) เท่ากับ (บาท)

711,100,000 บาท

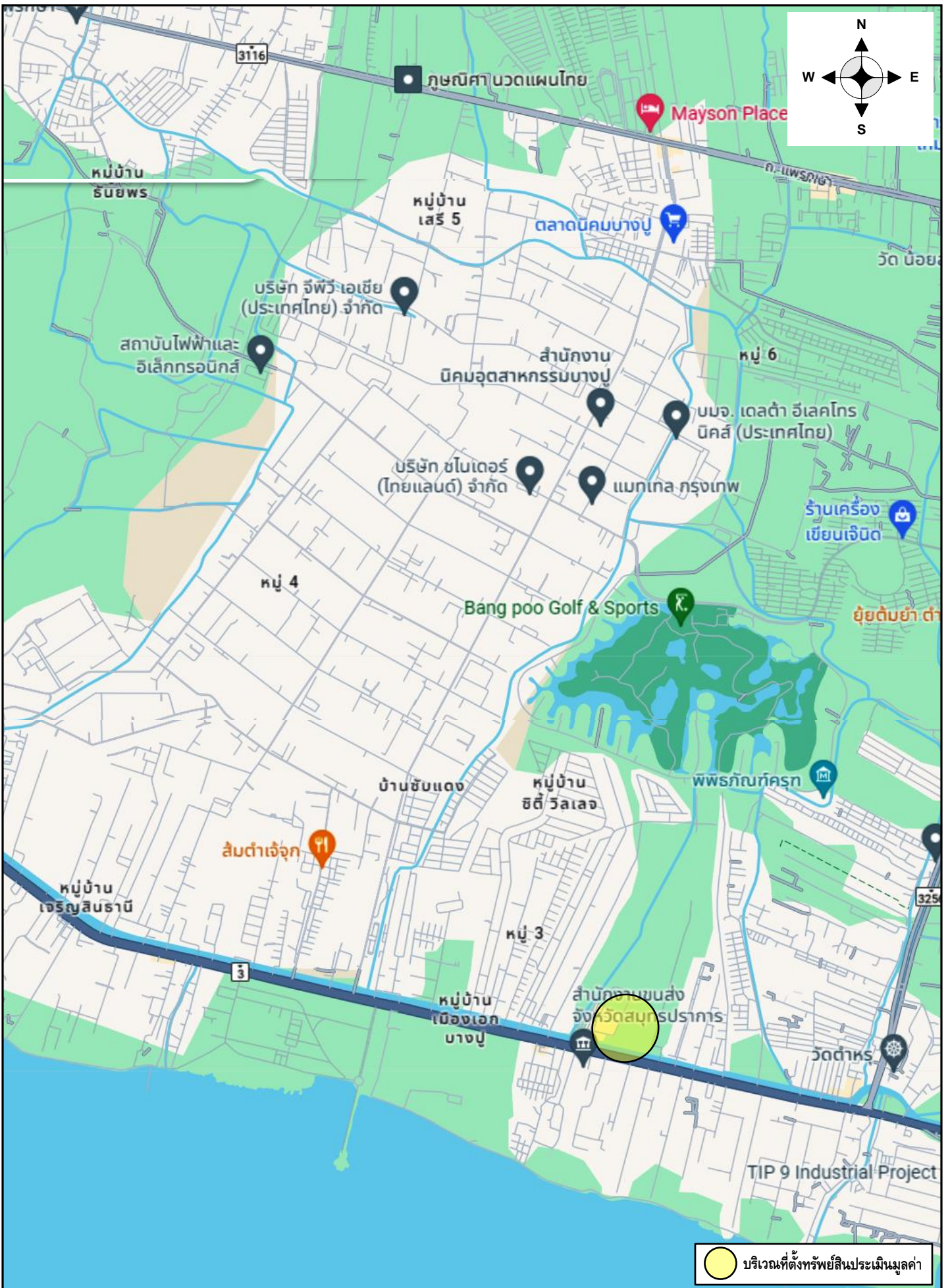
เจ้าหนี้ของบริษัทหนึ่งเสมอภาค

-



ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท) ตารางวาละ
4	ที่ดินเปล่า	12,000.0	เสนอขาย	17,000

- ⊙ บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินประเมินมูลค่า
- ⊙ ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบ
- ⊙ ข้อมูลที่ดินราคาตลาด

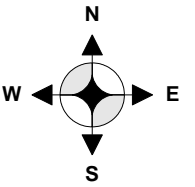


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



แผนที่แสดงที่ตั้งตั้งเลข / LOCATION MAP

Ref No. : 66-1-2027-GL-1



ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท) ตารางวาละ
1	ที่ดินเปล่า	39,039.0	เสนอขาย	25,000
2	ที่ดินเปล่า	17,790.0	ซื้อขายต้นปี 66	12,500
3	ที่ดินเปล่า	10,461.0	เสนอขาย	13,000
4	ที่ดินเปล่า	12,000.0	เสนอขาย	17,000
5	ที่ดินเปล่า	6,000.0	ซื้อขายต้นปี 66	33,750
6	ที่ดินเปล่า	5,946.0	เสนอขาย	32,500



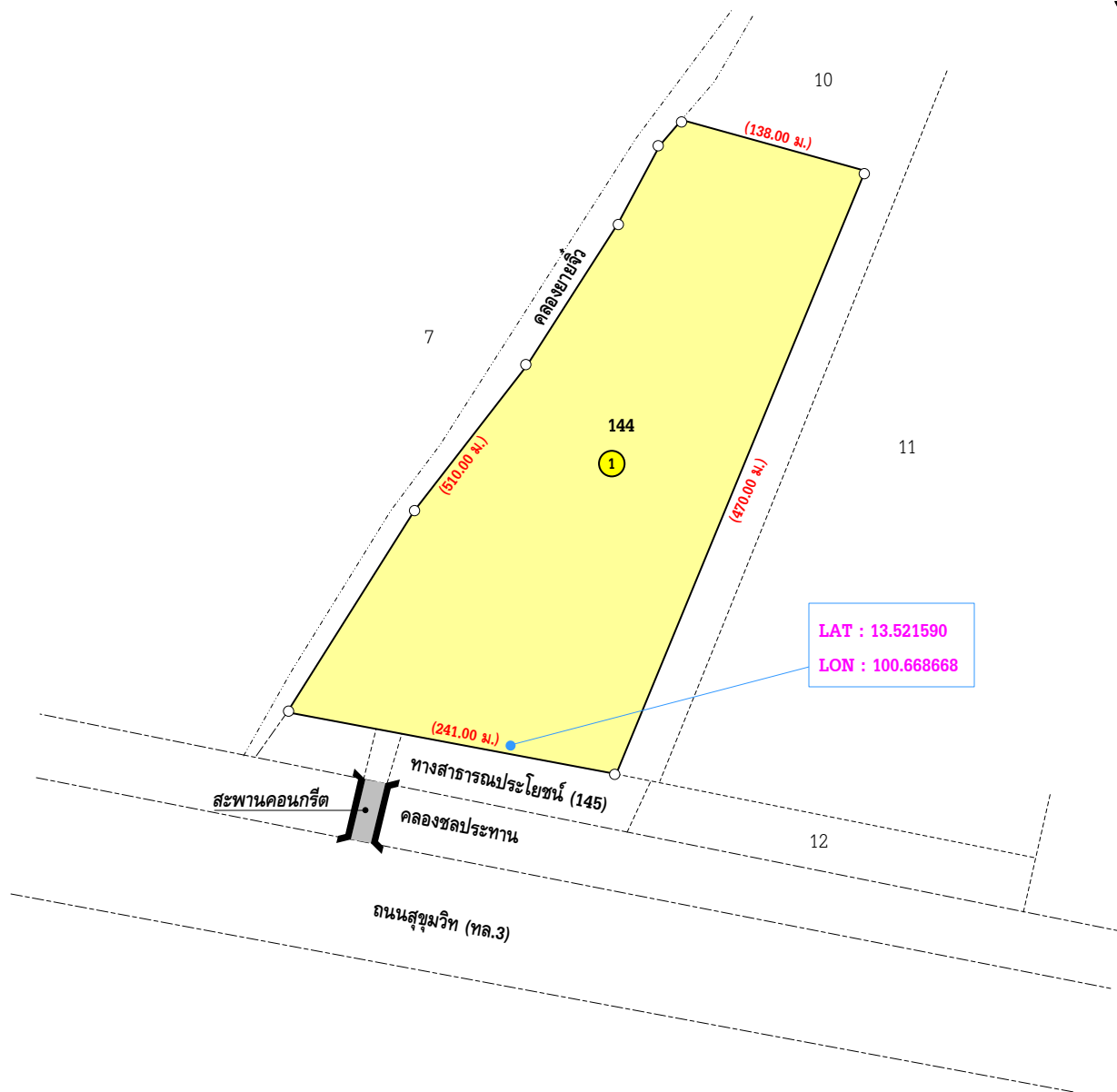
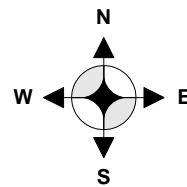
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลที่ดินราคาตลาด

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / SITE PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1





เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 8094 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	292265	114	2615	55	0	80.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				55	0	80.0
เนื้อที่เข้าตามสัญญา				55	0	80.0

หมายเหตุ :

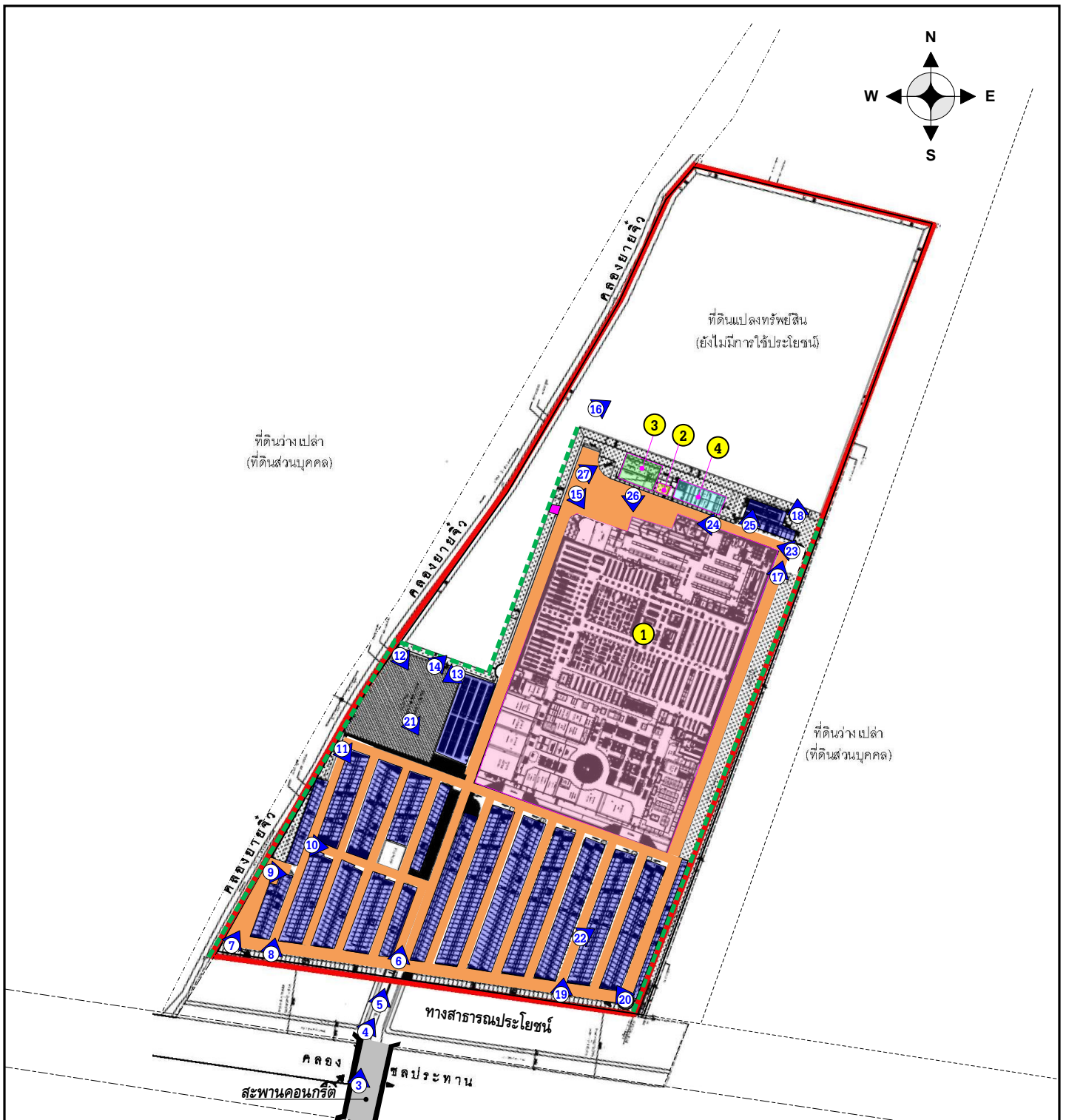
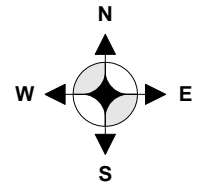
- สัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี เริ่มต้นสัญญา 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 13.88 ปี)
- ปัจจุบันทรัพย์สินฯ เข้า-ออกผ่านทางสะพานคอนกรีต (ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 50 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลอง ได้มีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว) เพื่อเชื่อมออกถนนสุขุมวิท (ทล.3)

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1





ที่ดินว่างเปล่า
(ที่ดินส่วนบุคคล)

ที่ดินแปลงทรัพย์สิน
(ยังไม่มีการใช้ประโยชน์)

ที่ดินว่างเปล่า
(ที่ดินส่วนบุคคล)

ทางสาธารณะประโยชน์

คลอง
สะพานคอนกรีต

ถนนสุขุมวิท (ทล.3)

- รายการสิ่งปลูกสร้าง
- 1 อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว
 - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
 - 2 อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
 - 3 บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
 - 4 บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
 - ที่จอดรถหลังคาคลุม จำนวน 18 หลัง
 - ถนนและลานคอนกรีต
 - รั้วตาข่าย
 - ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา
 - จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ (1) / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1

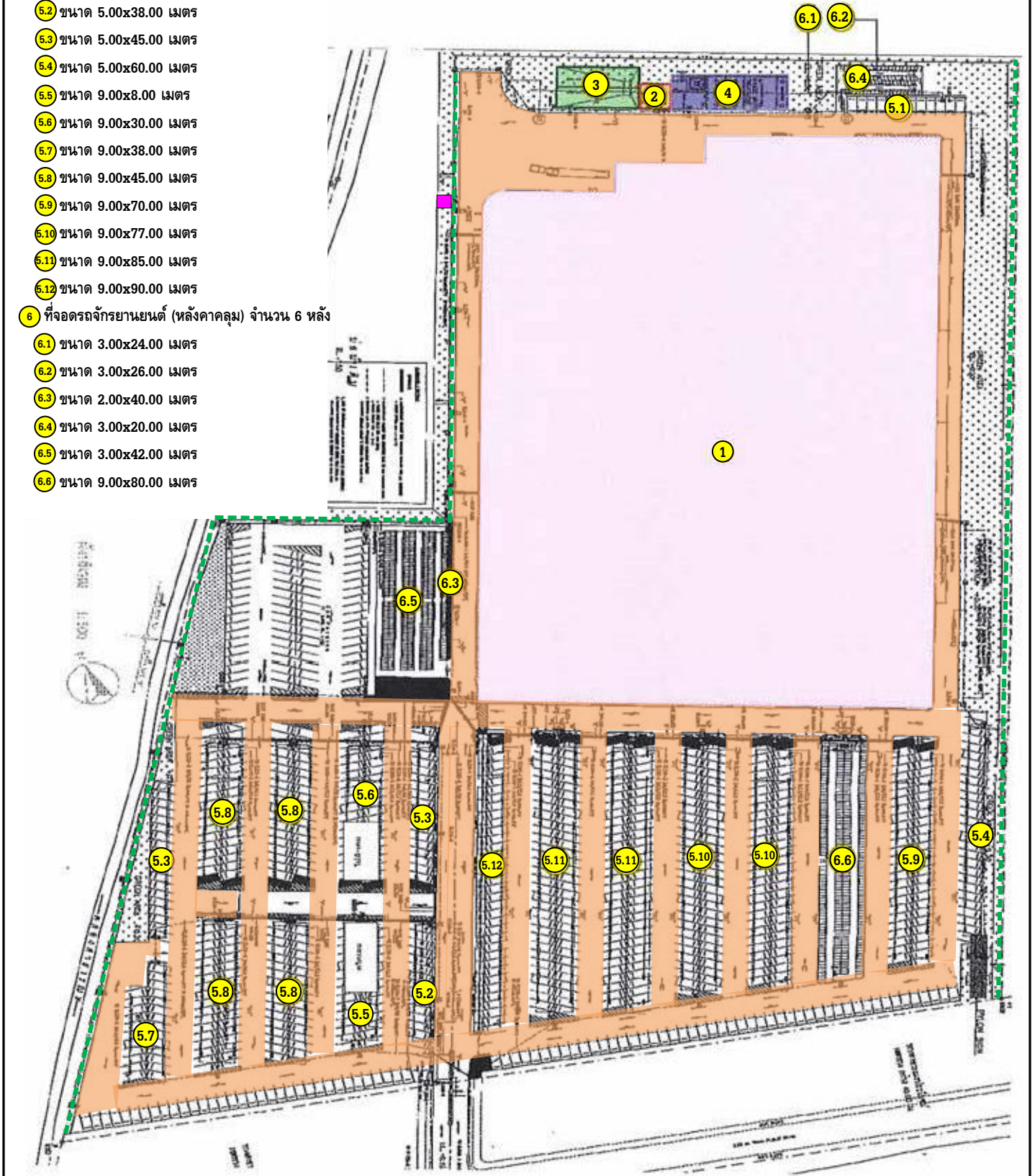
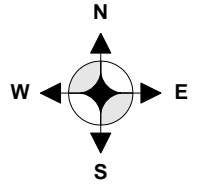


รายการสิ่งปลูกสร้าง

- 1 อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว
- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- 2 อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- 3 บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- 4 บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- 5 ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) จำนวน 12 หลัง

- 7 ถนนและลานคอนกรีต
- 8 รั้วตาข่าย
- 9 ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

- 5.1 ขนาด 5.00x30.00 เมตร
- 5.2 ขนาด 5.00x38.00 เมตร
- 5.3 ขนาด 5.00x45.00 เมตร
- 5.4 ขนาด 5.00x60.00 เมตร
- 5.5 ขนาด 9.00x8.00 เมตร
- 5.6 ขนาด 9.00x30.00 เมตร
- 5.7 ขนาด 9.00x38.00 เมตร
- 5.8 ขนาด 9.00x45.00 เมตร
- 5.9 ขนาด 9.00x70.00 เมตร
- 5.10 ขนาด 9.00x77.00 เมตร
- 5.11 ขนาด 9.00x85.00 เมตร
- 5.12 ขนาด 9.00x90.00 เมตร
- 6 ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) จำนวน 6 หลัง
- 6.1 ขนาด 3.00x24.00 เมตร
- 6.2 ขนาด 3.00x26.00 เมตร
- 6.3 ขนาด 2.00x40.00 เมตร
- 6.4 ขนาด 3.00x20.00 เมตร
- 6.5 ขนาด 3.00x42.00 เมตร
- 6.6 ขนาด 9.00x80.00 เมตร

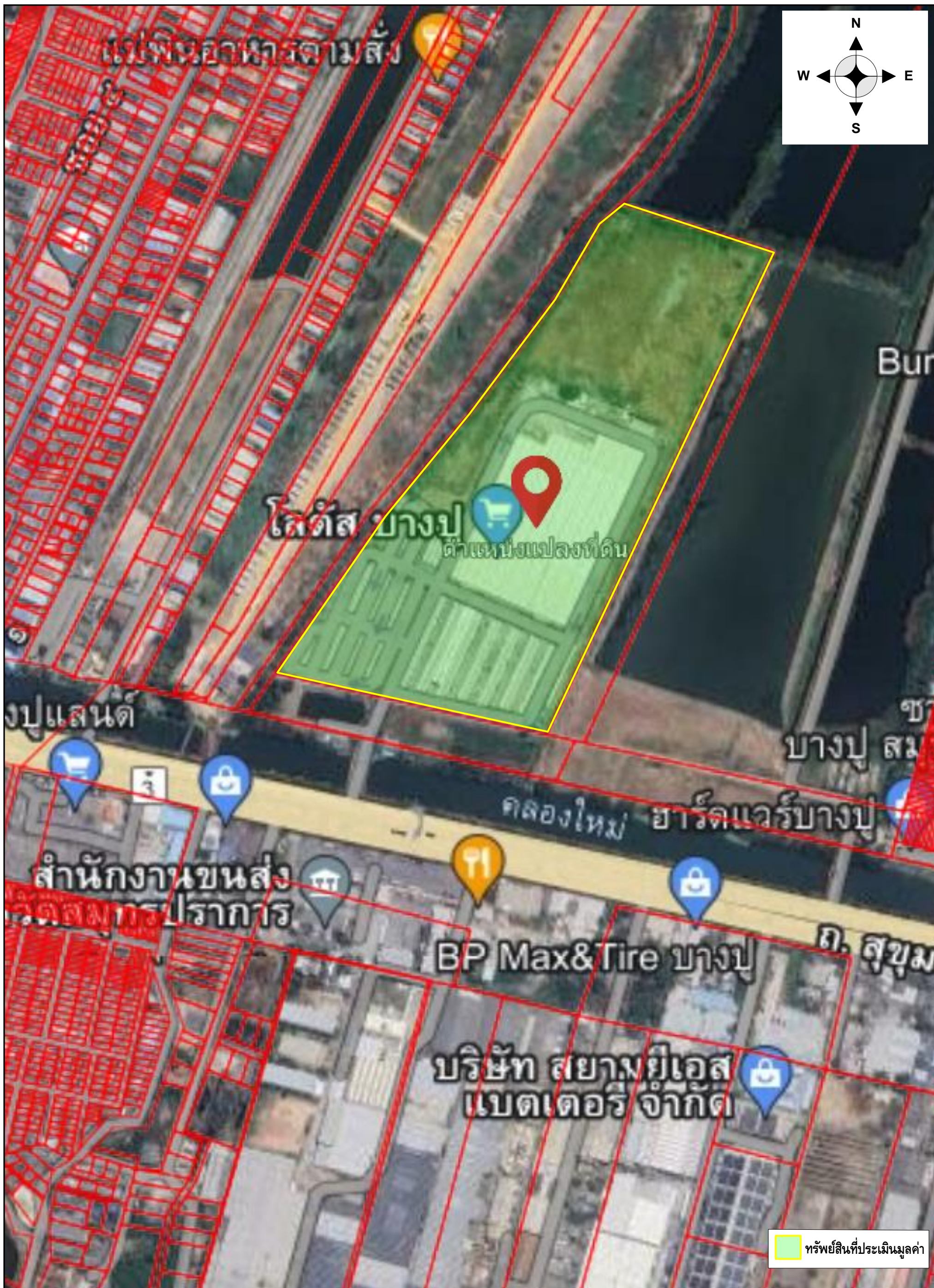


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ (2) / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1



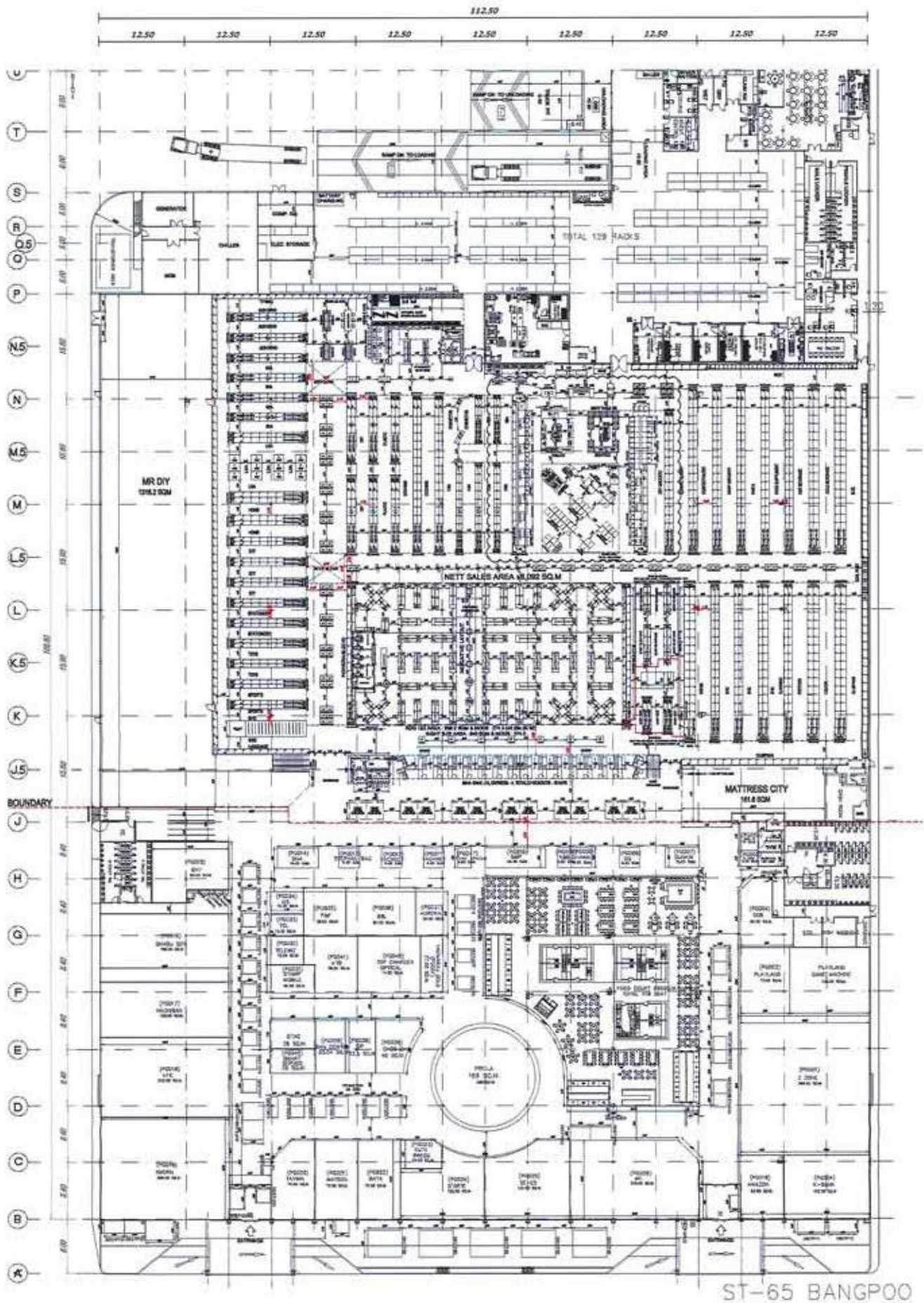


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ภาพถ่ายทางอากาศ/ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน

Ref No. : 66-1-2027-GL-1

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES



ST-65 BANGPOO

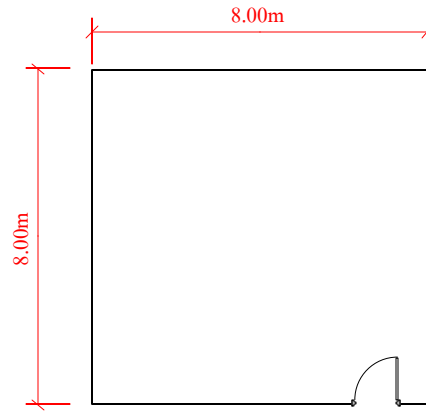
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

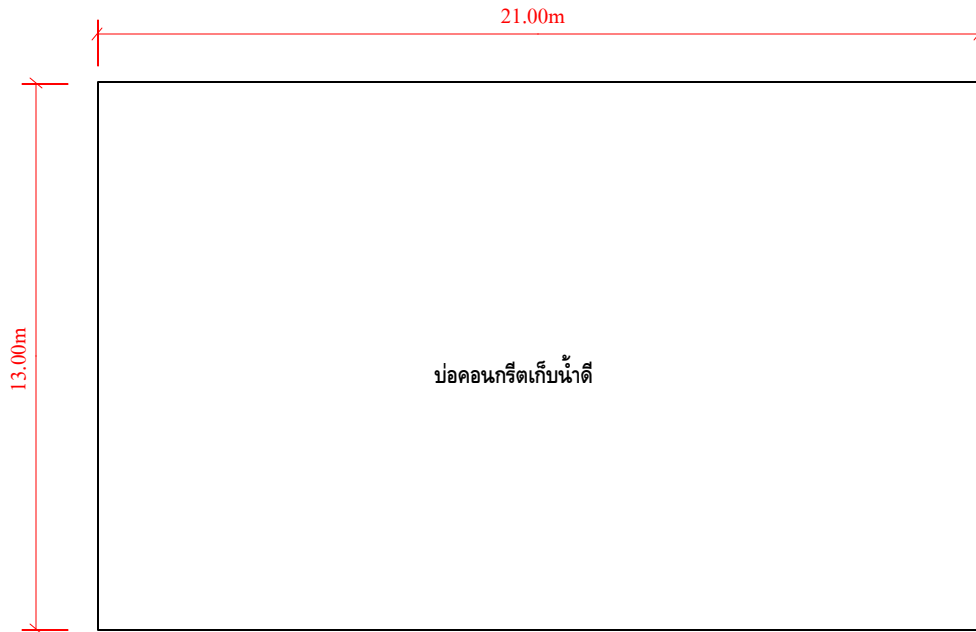
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1





สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3) / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี



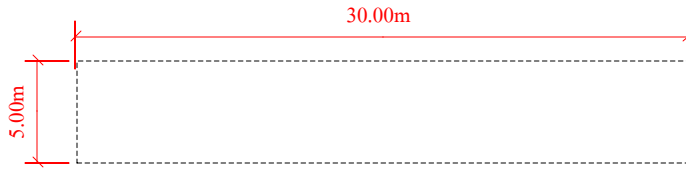
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4) / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

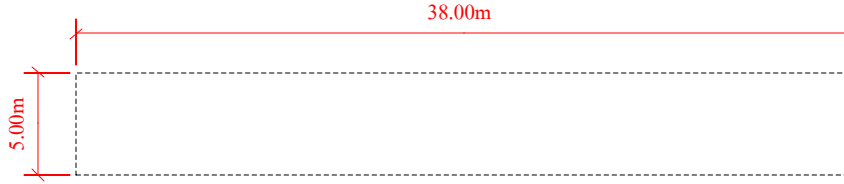
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1

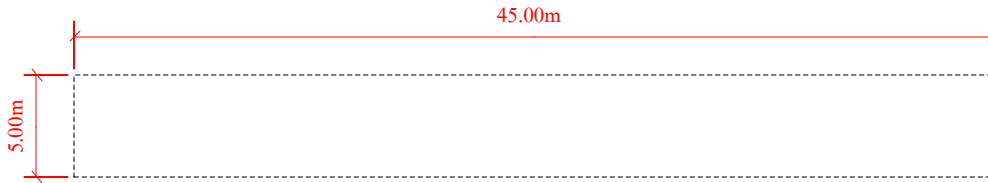




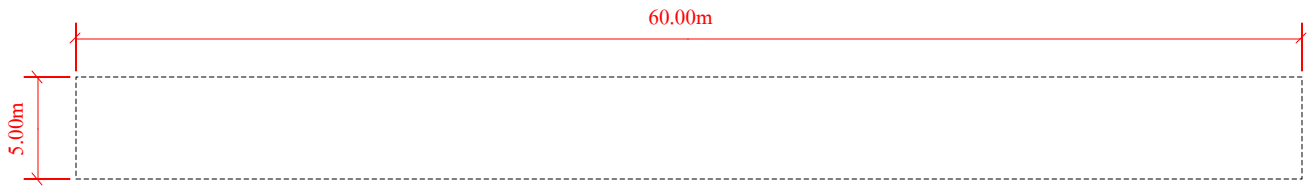
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.1) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 1



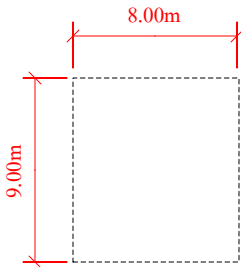
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.2) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 2



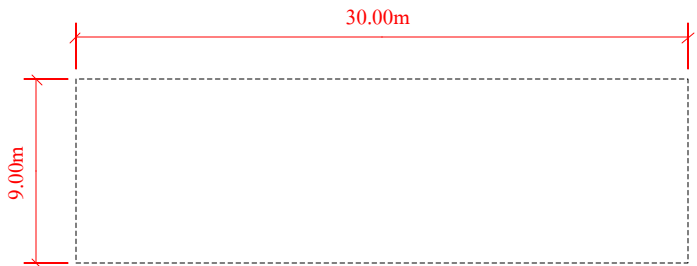
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.3) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 3



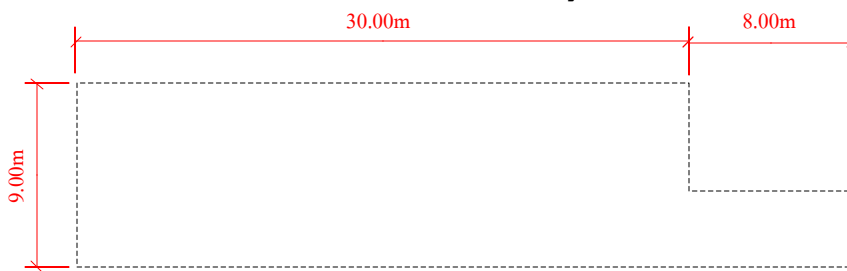
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.4) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 4



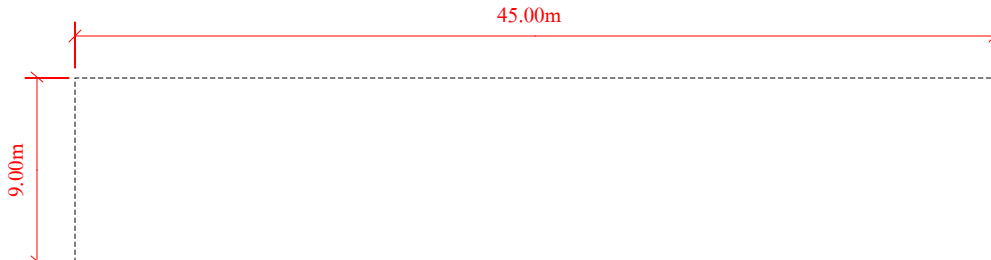
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.5) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 5



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.6) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 6



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.7) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 7



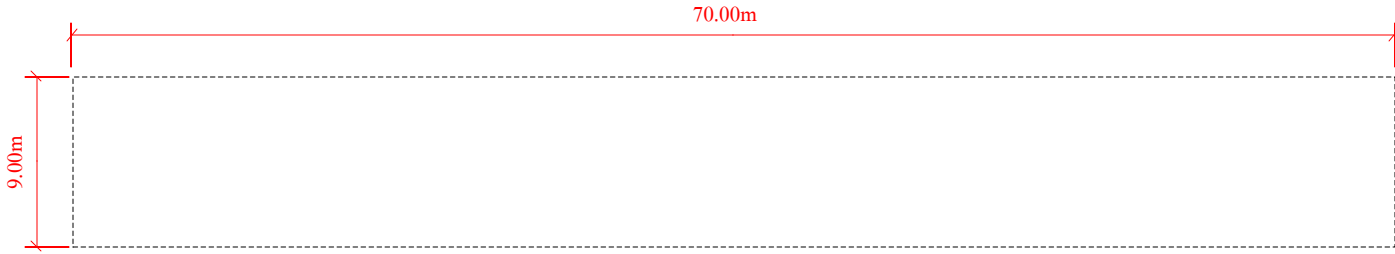
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.8) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 8

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

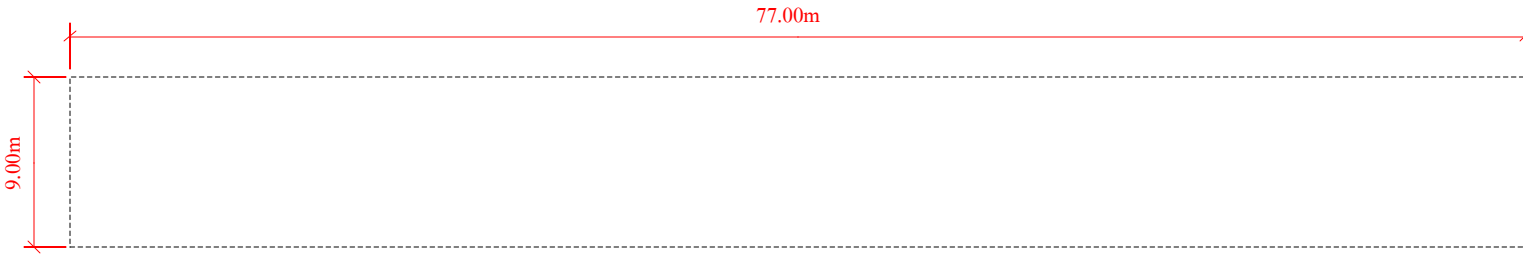
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2027-GL-1

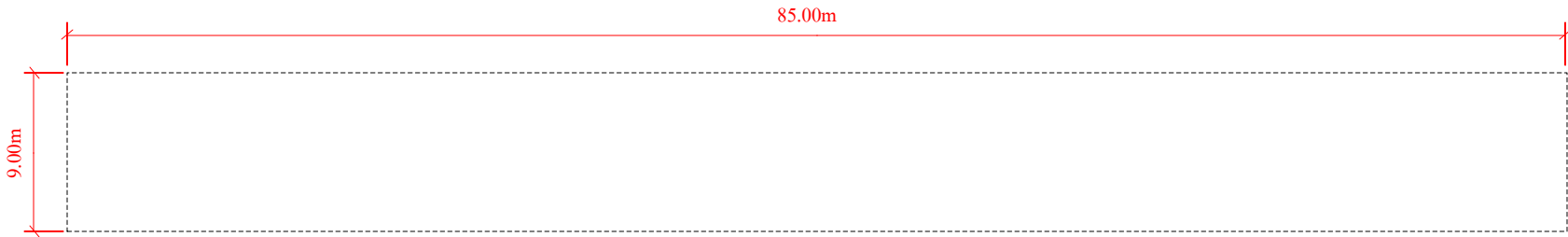




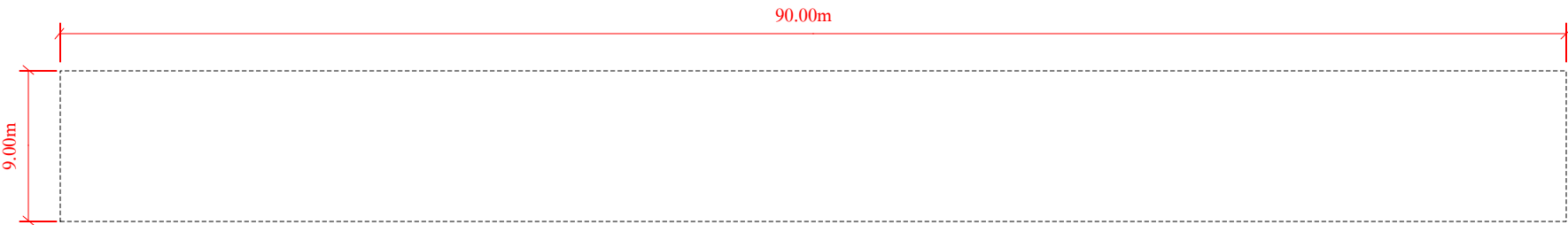
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.9) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 9



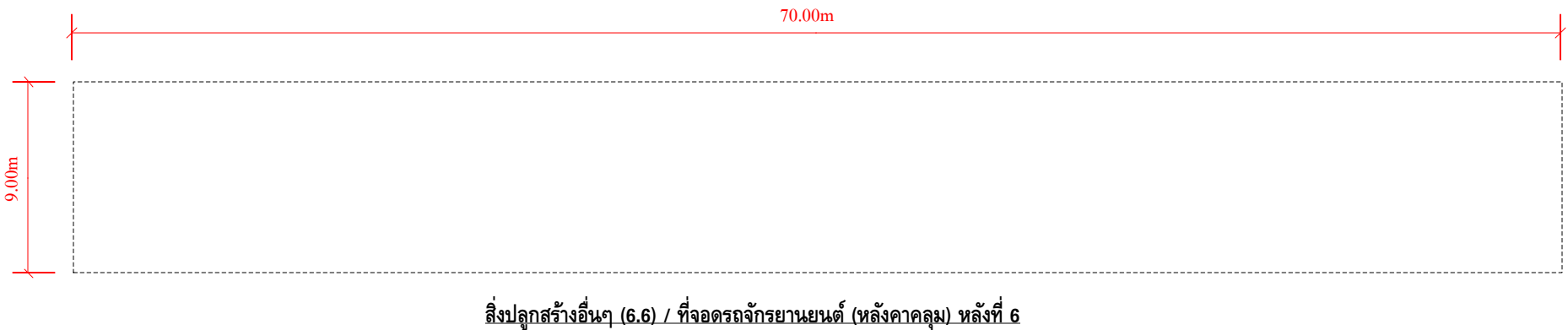
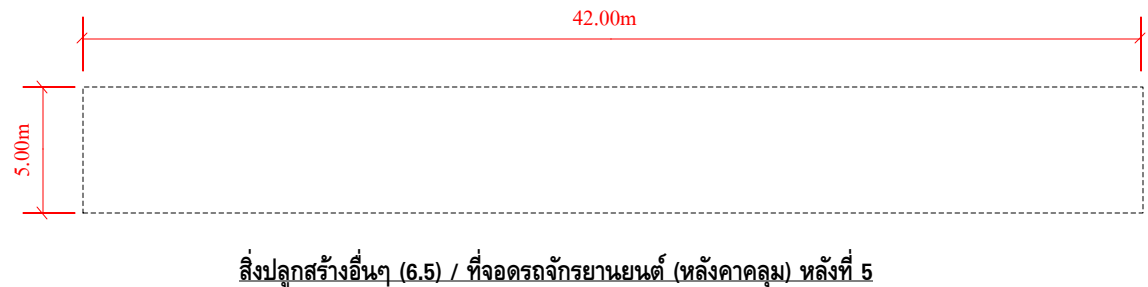
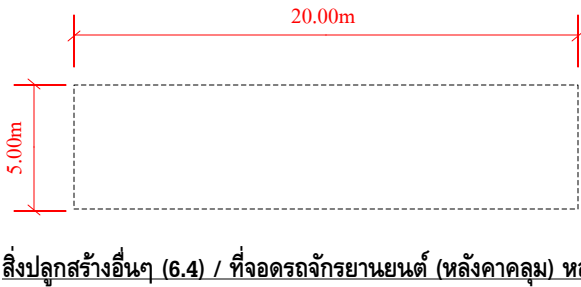
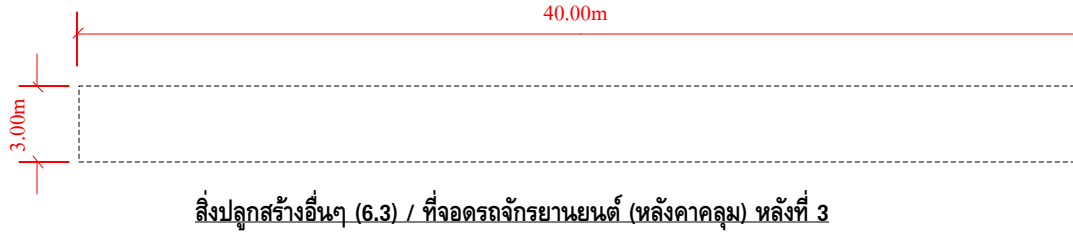
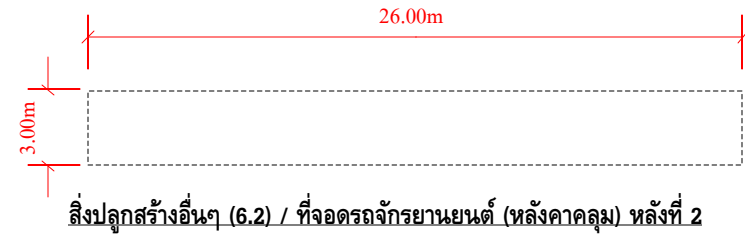
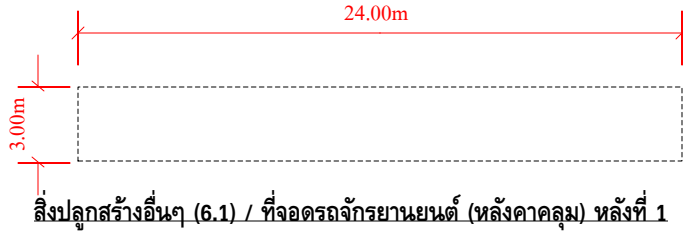
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.10) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 10



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.11) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 11



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5.12) / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) หลังที่ 12



สำเนาเอกสารสิทธิ

292265-1/2

(หน้า ๕๖)



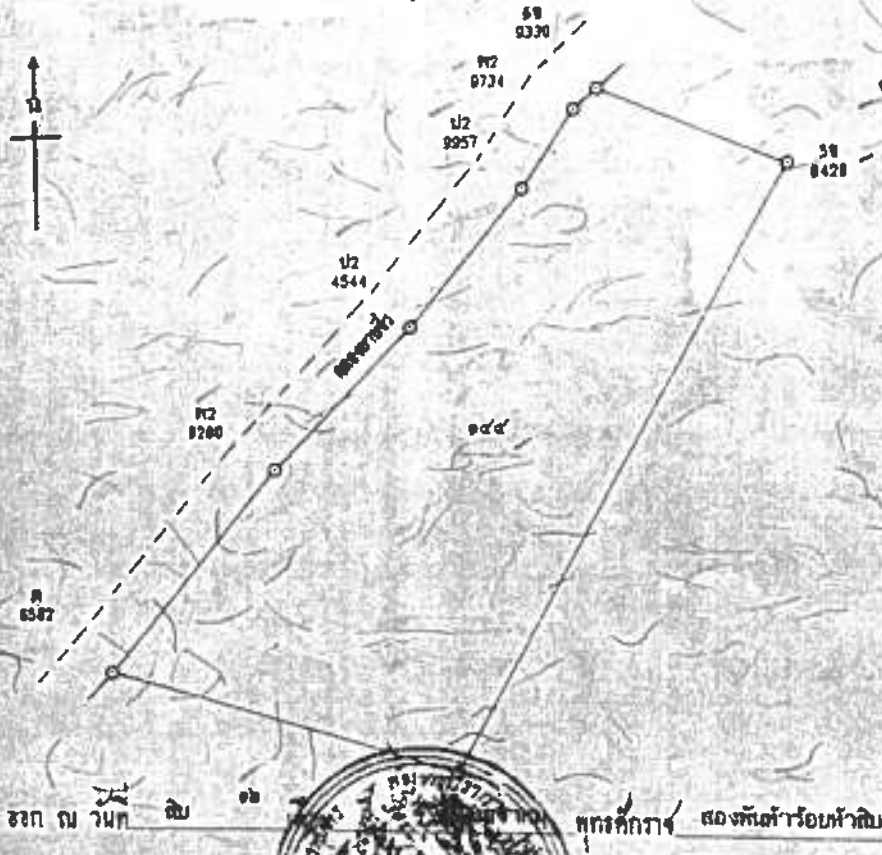
ตำแหน่งที่ดิน
 ระวาง 6136//8094
 เลขที่ดิน ๑๔๔
 หน้าสำรวจ ๒๖๑๔
 ตำบล บางขุนโพธิ์

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๒๒๒๒๒
 เล่ม ๒๖๑๓ หน้า ๒๔
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
อสังหาริมทรัพย์อันอาจสามารถโอนได้

ให้แก่ **ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)** สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๓๓ หมู่ที่ ๓
 ถนน สยาม ตำบล สยาม อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงหนึ่งเนื้อประมาณ ๕๔ ไร่ งาน ๕๐ ตารางวา
 (ทำสิทธิไว้ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๒๒)
รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๔๐๐๐



ขอออกโฉนดที่ดินแก่

(นางสาวปัทมา นกขนิฐ) ผู้ขาย ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๔
 (นางสาวปัทมา นกขนิฐ) ผู้ขาย ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๔
 (นายสุวิทย์ นกขนิฐ) ผู้ขาย ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๔
 (นายสุวิทย์ นกขนิฐ) ผู้ขาย ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๔



292265

1289069

15 ส.ค. 2550

สารบัญจดทะเบียน

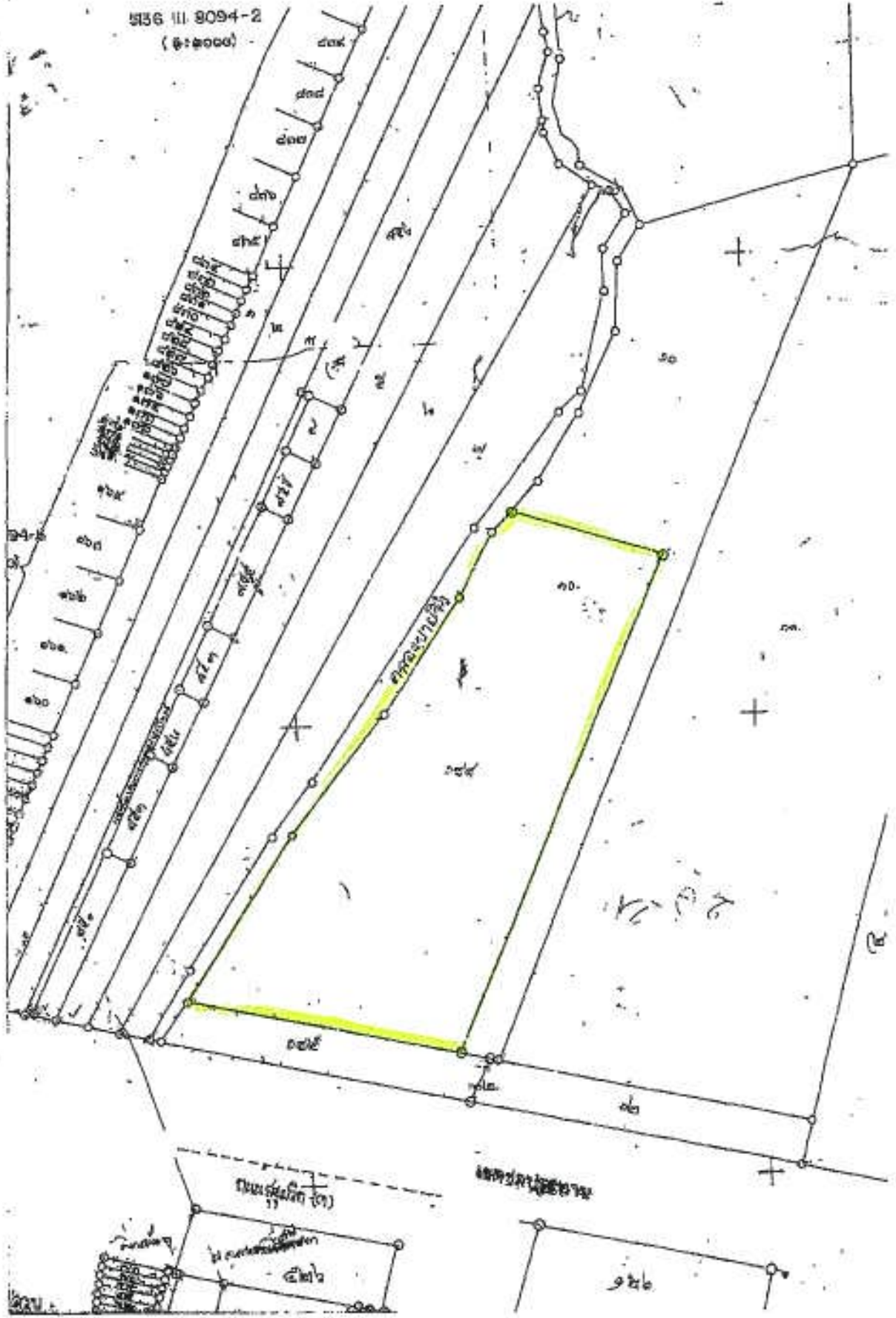
สำนัก
15
กรม

242269-112

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้เสียภาษี	เนือศกน ตามสัญญา			เนือศกน ตามจริง			วันที่ เลิกหัก เงินศกน โดย	เจ้าพนักงานเก็บ เงินศกน จังหวัด
				ปี	เงิน	บาท	ปี	เงิน	บาท		
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550	ขาย	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	55	-	80	-	-	-	เจ้าพนักงานเก็บ เงินศกน จังหวัด	
วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2550	เช่า ไม่กำหนด สามปี	บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)	55	-	80	-	-	-	เจ้าพนักงานเก็บ เงินศกน จังหวัด	
วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2552	แก้ไขเพิ่ม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 เป็นสัญญาเช่าเช่าบ้านเลขที่ 101 ความหมาย : บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยให้สัญญาเช่าบ้านเลขที่ 101 ความหมาย : บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552									
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2555	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	กลุ่มรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เซนต์ โรส วิสโด โกรท ดูริ โชน	55	-	80	-	-	-	เจ้าพนักงานเก็บ เงินศกน จังหวัด	
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2555	แก้ไข สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าฉบับ ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 และฉบับแก้ไขของฉบับแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552 โดย บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยให้สัญญาเช่าบ้านเลขที่ 101 ความหมาย : บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 17 มิถุนายน 2555 และโอนสิทธิการเช่าของฉบับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2555 ซึ่งฉบับ โอนให้สัญญาเช่าบ้านเลขที่ 101 ความหมาย : บริษัท ธีรธานี พรอเซสซิ่ง แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2555									

สำเนาระวาง

5136 III 8094-2
(8:000)



สำเนาสัญญาซื้อขายที่ดิน



ให้เปิดเผย (บุคคลเฉพาะที่) ก.ล.จ.ก. และ ก.ล.จ.ก. และให้ตั้งกรรมการสอบสวน
เมื่อวันที่ 19-09-2550 และวันที่ 0-10-2550

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

นายสุรสิทธิ์ นี้อริชิตร์
พนักงานเจ้าหน้าที่

255265

นางปวีณ

เลขที่ดิน 144

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

หน้าสำรวจ 2615

จังหวัด สมุทรปราการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 30

เดือน มกราคม

พุทธศักราช 2550

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ระหว่าง ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ต.ป.ระจ.ตัวประชาชน

ผู้ขาย

อายุ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน
ตำบล/แขวง มีถ

ปี พ.ศ. ๒๕๓๕

บิดา/มารดาชื่อ -
เลขที่ 333

อำเภอ/เขต บางรัก

ครอบครัว -
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

นาม นิลม

หมายเลขโทรศัพท์

ผู้ซื้อ

กับ

บริษัท อริชิตร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

อายุ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน
ตำบล/แขวง จักรวรรดิ

ปี พ.ศ. ๒๕๓๕

บิดา/มารดาชื่อ -
เลขที่ 615-615-617

อำเภอ/เขต สัมพันธวงศ์

ครอบครัว -
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

นาม ทรงวาด

หมายเลขโทรศัพท์

ผู้ซื้อ

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๔ หน้าสำรวจ ๒๖๑๕ เป็นราคาเงิน

(หนึ่งร้อยสิบล้านสี่หมื่นบาทถ้วน) ภายในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๐ (หนึ่งร้อยสิบล้านสี่หมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อ (บริษัท อริชิตร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด) ในข้อ ๑ ให้ชำระและจ่ายได้ครบถ้วนให้แก่ผู้ขาย

ข้อ ๓. นาย นิลม (บิดา/มารดาผู้ขาย) ในข้อ ๑ ได้แจ้งชำระภาษี

ข้อ ๔. บริษัท อริชิตร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ขอเพื่อเป็นทรัพย์สินของบริษัทไว้สำหรับไปเสีย

ข้อ ๕. ภาระหนี้สินเดิมของผู้ขายในการกรุงธนฯ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 6471626 ลว.๒5 ม.ก.๒550 เป็นเงิน 79,425,454.40 บาท แล้วส่วนที่เหลือ

ข้อ ๖. ไว้ชำระไว้แล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาฉบับนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญาที่ทำต่อหน้า

Love S
นางสาวกัญญาพร นี้อริชิตร์

นางภัทรวรรณ สารีบุตร

นางสาวกัญญาพร นี้อริชิตร์



เจ้าพนักงานที่ดิน

[Handwritten signature]

๑๙ ๓.๑. 2550

สำเนาสัญญาซื้อขายอาคาร



ชำระอากรแล้ว

๒๐(๕)

(ท.อ. ๕)

บางม

หนังสือสัญญา ขาย

ที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล _____ หมู่ที่ _____ เล่ม _____

อำเภอ _____ หน้า _____

จังหวัด _____ สารบบเลขที่ _____

จำนวนที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ ๖๐

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยอาคาร

ดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2555

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายสุชาติ สังข์จันทร์ (แทน) } ผู้ ขาย อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน ถนนเวมิษฐ์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ _____

ตำบล นวกจันทร์ อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท
โดยนางสาววราพร ออศิริวิกรณ์ (แทน) } ผู้ ซื้อ อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน อาคารคิวเ้าส์ตาดาร์ ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ _____

ตำบล ห้วยหมอนทอง อำเภอ ตาดาร์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ขาย ยอม ขายอาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้

ข้อ ๒. ผู้ ซื้อ ยอมมีรับ ชื่ออาคาร ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย

เป็นเงิน 569,725,538 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านเก้าพันเจ็ดแสนสองหมื่นห้าพันห้าร้อยสามสิบแปดบาท) โดยชำระเป็นเงินสดเช็คของ

ธนาคารต้องกงและเชียงใหม่แห่งกรุงปอรชั่น จำกัด เลขที่ 0909383 ฉบับลงวันที่ 03/12/2012

ข้อ ๓. ปลูกสร้างมาเมื่อปี พ.ศ. 2549

ข้อ ๔. ผู้ซื้อจะต้องรื้อถอนอาคารออกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือ ไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า

ข้อ ๕. ผู้ซื้อซื้อไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกประเภทค้าปลีกของห้างจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 และวันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้ _____ ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ พ.ร.อ.)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ ขา) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้ ชื่อ) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง นายสุวิกรม พวงศรี
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน _____
นางสาวเนตตา ลักษณ์พรหม
ผู้ตรวจ _____
(นายสุเกียรติ ขำหาญ)

กรม ทรัพย์สิน

เอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

ปีงบประมาณ	รายละเอียดอาคาร ซึ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร ซึ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินเป็นหนังสือ ที่เลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
1988/2549 (ลงวันที่ 22 ก.ย. 2549) (ก่อสร้าง อาคาร) และ หนังสือ รับรองสิทธิ์ ใช้สอย อาคารที่ สป 52503/2173 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555	อาคาร ค.ศ.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ห้ามอีก-ห้ามส่ง ประเภท อุปโภค-บริโภค)พาณิชย์ กิจการ ห้องเย็น เมเทอริ สำนักงาน ป้ายโครงการ เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา ถาวร ป้ายโครงการ เพื่อใช้เป็นป้ายบอก ทางเข้า-ออก โครงการ 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน โครงการ 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถยนต์ โครงการ 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ ค.ศ.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นถังเก็บ น้ำประปา ค.ศ.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องเครื่อง	1 1 1 1 17 9 1 1	18,216 246 24 628 7,854 830 267 63	292265 (เดิมคือ โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 เลข 2881)	บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

(ผู้ขาย)

(แนบตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)

(ผู้ซื้อ)

(แนบตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน



หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน 31 หน้า 30 ปี

ที่ดิน
โฉนดที่ดิน 288266 เลขที่ที่ดิน 144 หน้าสำรวจ 2616
ตำบล เวียงใหม่ อำเภอ เมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 2 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2550

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด นครราชสีมา

ระหว่าง บริษัท ซีอาร์ซี พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด आयु _____ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ _____
โดยนายสมานนท์ งามใจดา आयु _____ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ _____
ส.ท.ส.ค.๑๒๒๑ आयุ _____ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ _____

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน _____ เลขที่ 618-๐17 หมู่ที่ _____
ตำบล จักรวรรดิ อำเภอ สัมพันธ์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ บริษัท เอส-เอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด आयु _____ ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
โดยนายสมานนท์ งามใจดา

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน _____ เลขที่ 628/1 หมู่ที่ 10
ตำบล คลองปูน อำเภอ วังหิน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ดังต่อไปนี้ คือ

- ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินทั้งแปลงที่กล่าวข้างต้นไว้ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก และใช้ปลูกไม้ผล-ไม้ใช้สอยและไม้ประดับเนื้อแข็ง
- ข้อ 2. ผู้เช่าขอเช่าเช่าที่ดินของผู้ให้เช่าไปใช้ทำประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และผู้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ทั้งหมด และผู้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ข้อ 3. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าที่ดินดังกล่าวโดยมีสัญญาเช่าเป็นหลักฐาน และผู้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ข้อ 4. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป สัญญาเช่านี้จะใช้บังคับและหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ข้อ 5. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ครบอายุสัญญาเช่าแล้ว หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าจะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____สำนักงานที่ดิน_____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ชื่อย่อไว้เป็นสำคัญ
(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) _____
นางเอก ซีอาร์ซี พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
โดย นางสมานนท์ งามใจดา
(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) _____
บริษัท เอส-เอ็ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
โดย นายสมานนท์ งามใจดา (แทน)
นางสาววิภาดา งามใจดา สาวิบุตร
(ลงลายมือชื่อกลาง) _____
นางสาววิภาดา งามใจดา กิ่งงแก้ววิชัย

ตรวจสอบและ
ทราบดีและ
ปรากฏไว้
ผู้ตรวจ



สัญญาเช่าที่ดิน
เทคโนโลยี โลตัส บางปูไฮเปอร์มาร์เก็ต
ระหว่าง
บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้เอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
"ผู้ให้เช่า"

กับ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
"ผู้เช่า"

วันที่ 27 ตุลาคม 2549

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ ๘๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๕๕๓๘๐๖๕๓๓๑ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๖๑๓-๖๑๗ ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยนายไพบุลย์ ควาทรงธรรม และนายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๕๕๓๖๐๙๒๖๔๑ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ๘๒๙/๑ หมู่ที่ ๑๐ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยนายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ธนาคาร") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ให้เช่ากำลังดำเนินการเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์จากธนาคารในที่ดินบางส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕๕ (ห้าสิบห้า) ไร่ ไร่ ภายใต้โฉนดที่ดิน ๒ โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๔๕ และ ๒๘๘๘๑ ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น ๑๐๙ ไร่ ๙ ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือว่าเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน เนื้อที่ประมาณ ๕๕ (ห้าสิบห้า) ไร่ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๔๕ และ ๒๘๘๘๑ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าปลีก ค้าส่งของผู้เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วัตถุประสงค์การเช่า") รายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือว่าเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

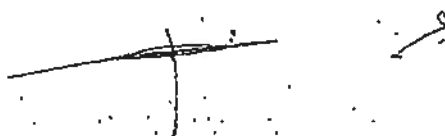
ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าจะทำการสอบเขต รั้ววัด ที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการตามรูปและขนาดที่ดินตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย ข. และดำเนินการให้มีการออกโฉนดที่ดินที่เช่า ในชื่อของผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่า โดยปราศจากจำนองหรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรุกฉ้อและการรบกวนการครอบครองใด ๆ



120-Ch/Hypocentris/Bangkok/Land Lease Agreement_Final2.DOC



ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพันฯ") ก่อนหรือในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ 1 (หนึ่ง) ปี โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า 30 (สามสิบ) ปีนี้เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย ค. ของสัญญานี้ที่คู่สัญญาจะได้ทำขึ้นใหม่ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 10,300,000.00 บาท (สิบล้านสามแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเช็คธนาคารสั่งจ่ายผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการรับชำระเงินมัดจำตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารตามที่ผู้เช่าตกลงเห็นชอบตอบแทน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินมัดจำจำนวน 8,800,000.00 บาท (แปดล้านแปดแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีวงเงินจำนวน 8,800,000.00 บาท (แปดล้านแปดแสนบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 27 สิงหาคม พ.ศ. 2550 และมีเงื่อนไขในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 8,800,000.00 บาท (แปดล้านแปดแสนบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และโดยไม่จำเป็นต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

- (1) เมื่อพ้นวันที่ ²⁷ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า โดยไม่ได้เกิดจากความผิดใดๆ ของผู้เช่า

- (2) เมื่อพ้นวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่งสินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญา นี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ในที่ดินที่เช่า หรือไม่ได้รับอนุญาตให้เชื่อมต่อทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับถนนสุขุมวิทและ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบด้วยกฎหมาย
- (3) ผู้ให้เช่าผิดสัญญานี้หรือเมื่อเกิดกรณีที่เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้ หรือ
- (4) เมื่อพ้นวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการโดยไม่ได้เกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญานี้ ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าตกลงยกเว้นเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

ในกรณีที่สัญญานี้ระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

ผู้เช่าจะต้องคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเช่าที่ดินที่เช่า

3.02 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 79,200,000.00 บาท (เจ็ดสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าตามข้อ 7.01 และคืนหนังสือค้ำประกันให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

เงินจ่ายล่วงหน้าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 จะมีจำนวนรวมเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าทั้งสิ้น 89,500,000.00 บาท (แปดสิบเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน)

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 131,588,171.31 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านห้าแสนแปดหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาทสามสิบเอ็ดสตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของสัญญานี้ ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01

ของสัญญาเช่า ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท (สองล้านแปดแสน หกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าใน ขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการ เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญาเช่า

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญาเช่า สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยไม่ได้เกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญาเช่า สิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตาม รายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการ เปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็น หนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถ นำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า

ชื่อบัญชี บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขา สำนักงานใหญ่
บัญชีเลขที่ 101 338 601 4

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย ให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตาม จำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระ เงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและ ตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่ง ปลูกสร้างก็ได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสอบเขตรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการและดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินตามเอกสารแนบท้าย ก. และออกโฉนดใหม่สำหรับที่ดินที่เช่า (“โฉนดที่ดินที่เช่า”) ก่อนการจดทะเบียนการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า โดยปราศจากภาระผูกพันฯ

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ เพื่อประกอบ กิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าปลีกค้าส่ง และที่จอดรถ

รด (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

6.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น รวมทั้งจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02, 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2550 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซม อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ในที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการ เชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่นภายในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2550 กำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวสามารถขยายออกไป คู่สัญญาจะต้องทำความเข้าใจเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวและระยะเวลาออกใบจดทะเบียนจะต้องไม่เกินวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ยังมีระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด) วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้จะสำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรยกเว้นหรือสละเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการ

Pau S.A.

1581-Chai-Nyprmarket@ngoodAgreement/Land Lease Agreement_Final2.DOC

ก่อสร้างแนบท้ายสัญญาในเอกสารแนบท้าย ง. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาในที่ดินที่เช่าและการ
ทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบตามกฎหมาย
แล้ว

(2) ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและจะทำให้ที่ดินที่เช่า
ปราศจากภาระผูกพัน

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และดำเนินการให้มีการออก
โฉนดสำหรับส่วนของที่ดินที่เช่าตามที่ระบุในสรุปรายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินที่เช่าใน
เอกสารแนบท้าย ข. แล้ว และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของ
เจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่า
สามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย
ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01
แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญา
ตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติ
ใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ
ในที่ดินที่เช่า สำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนของทางราชการ

(6) ผู้ให้เช่าได้ทำการขนย้ายสิ่งของ ผู้อยู่อาศัย และเรือถอนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่
เช่าเสร็จเรียบร้อย ก่อนวันจดทะเบียนการเช่าที่ดิน

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่
ความผิดของผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่า คู่สัญญาตกลงเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปอีก 2 (สอง)
เดือน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาจดทะเบียนการเช่าที่กำหนดไว้ เว้นแต่เหตุสุดวิสัยนั้นเป็นเหตุ
ให้ผู้เช่าไม่สามารถขอใบอนุญาตตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 7.02 (1) ได้ ในกรณีนี้ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็น
อันสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาข้อ 7.01 โดยที่คู่สัญญาไม่ต้อง
รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อกัน

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง
ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยัง
ไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวันที่ยี่สิบที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อน
วันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้
ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็น
สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในท่านองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้ และที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินงานกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวทราบดีแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหายหรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดเปลื้องความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และเมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

Pavithra

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น นอกจากนี้จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 (สิบห้า) วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้วหรือในกรณีที่ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่านี้ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้รับโอนของผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ทุกประการ

คำว่า "บริษัทในเครือของผู้เช่า" ตามสัญญานี้ หมายถึง บริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมด หรือบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไปของจำนวนหุ้นของบริษัทดังกล่าว และผู้เช่ามีอำนาจบริหารในบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นดังกล่าว

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่ารับรองว่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่า และการให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าไม่ขัดต่อข้อสัญญาใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าทำไว้กับบุคคลใด การเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทของผู้ให้เช่า และกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด และผู้ให้เช่าและกรรมการของผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ ได้แก่ คดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่นายต่อศักดิ์ มีมาก ("जूव लेय") ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาแล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2549 ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จำเลยได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ("คดีฟ้องขับไล่") ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้คดีเป็นที่ยุติและส่งมอบหลักฐานดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัญญานี้ นอกจากนี้คดีฟ้องขับไล่แล้ว ผู้ให้เช่ารับรองว่าผู้ให้เช่าไม่มีการฟ้องร้องคดีหรือถูกฟ้องคดีในศาลใด ๆ

Paris de

\\E:\Chai\Myperce\te\lan\ypod\Agreement\Land Lease Agreement_Final2.DOC

หน้า 8

หรือมีการบังคับหรือตำหนิคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เขาส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับค่าชดเชยค่า
หรือค่าสิ่งของทางราชการ หรือค่าสิ่งหรือค่าพิพาทของศาลหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีค่า
บอกกล่าว ค่าสิ่งหรือค่าพิพาทดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้
ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยหลัง

หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้คดีฟ้องขับไล่ยุติได้ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เขา
ให้แก่ผู้เช่าตามสัญญา นี้ไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญา นี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้
เช่าได้รับอันเนื่องมาจากการที่คดีฟ้องขับไล่ไม่ยุติดังกล่าวทุกประการ

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้
สิทธิในที่ดินที่เขาได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี
ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือ
ต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่า
หมายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.04 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือ
ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานับที่ดินที่เขาและภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทำได้
ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจาก
หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดจน
ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข
ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อ
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าของสัญญา

10.05 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เขาทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนอง
หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลาย
ลักษณ์อักษรก่อน ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควรใด ๆ

10.06 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและ
หน้าที่ของตนเกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่มีอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญา หรือกรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินที่เขาทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดก็ได้ ภายใต้ข้อบังคับของสัญญาข้อ 2.03 โดยผู้ให้เช่าจะ
ดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาทุกประการ
และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ก่อนการโอนดังกล่าว

10.07 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่า
เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการหรือได้รับคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เขา

10.08 การเข้าทำสัญญาโดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญาร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญาได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้
เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

Punide

1001-ChaAmpornma Ltd(Bangkok)Agreement/Land Lease Agreement_Fin12.DOC

หน้า 9

10.09 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า หรือ ผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าที่มีสิทธิครอบครองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งอยู่บริเวณ โกล์เคียงที่ดินที่เช่า ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจาก ที่ดินที่เช่าตามสัญญา และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขายหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ ซึ่ง ดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใกล้เคียงกับขนาดของธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่าหรือธุรกิจ ใกล้เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและ เครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือ ก่อภาระค้ำประกันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดย ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวม ตลอดถึงการหาเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อ ถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่ เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด ระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล รวมทั้ง ปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่ เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

หากผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บน พื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ดังกล่าวในวรรคแรก ผู้เช่าต้องชำระค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับจำนวนเงินสองเท่าของอัตรา ค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง โดยค่าเสียหายดังกล่าวให้เริ่มคิด จากวันที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดจนกว่าการรื้อถอนจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนด ระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนแทนผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วันก่อนวันที่ ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอนพร้อมทั้งระบุวันที่ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าจะต้อง ชดใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย นอกจากนี้ ผู้ให้ เช่าตกลงว่าจะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้นภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบ วิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต

ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอน จากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

Penndda

NEK-Chaiyaporn@supha.com.nk Land Lease Agreement_Final2.DOC

ข้อ 12. อัศจรรย์ เหตุสุดวิสัย ภาวะเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัศจรรย์หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้อีกต่อไป

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เข้าภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นข้อเรียกร้อง ท้าความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.02 แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าแต่ประการใด

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.01

Panda

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญา คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนนอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่มิกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

Panda

INDO-Chinese Joint Venture Agreement Land Lease Agreement, Part 2.DOC

ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. และ/หรือไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถดังกล่าวบนที่ดินที่เช่า เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และไม่ได้รับอนุญาตให้ทำออกของโครงการเชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

012455 13.01 C
13.01 C

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้นอันมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้มีส่วนผิดด้วย ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการติดตามทวงถามเงินมัดจำและค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (2) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

Paula

158x-ChanHypocenter@seppoo\Agreement\Land Lease Agreement_Final2.DOC

หน้า 13

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้วและเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และรับเงินมัดจำตามข้อ 3.01 รวมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการทั้งหมดของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการให้เช่าภายใต้สัญญานี้ได้ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตและการอนุญาตตามข้อ 7.02(1) ของสัญญานี้และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำของผู้เช่าจำนวน 500,000.00 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่า

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.02(1), (2), (3), (6) และ (7) สำเร็จครบถ้วนแล้ว แต่เงื่อนไขการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.02(4) และ 7.02(5) ไม่สำเร็จครบถ้วน เป็นเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำของผู้เช่าจำนวน 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน) โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าอีก และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรก และ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ภายใต้บังคับข้อ 11.02 ของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นได้ตามความเป็นจริงหรือในกรณีที่เหตุในการประพฤติดิสัญญาดังกล่าวทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ รวมทั้งเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ภายใต้บังคับข้อ 11.02 ของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายหรือผู้ให้เช่าเสียประโยชน์ที่จะได้รับตามสัญญาเช่านี้หรือสิทธิที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับตามกฎหมาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้

พณินัน

แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้น เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่นับจากวันที่เลิกสัญญา รวมทั้งค่าธรรมเนียมปลุกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามและในการดำเนินคดีที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยตามข้อ 13.06 วรรคสอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า นอกเหนือจากสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ และเรียกค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจริงอันเนื่องมาจากเหตุดังกล่าวจากผู้เช่าได้ โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับ

ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเป็นกรณีและผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วัน หากผู้เช่าได้ปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนดชำระจนกว่าผู้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและดอกเบี้ยครบถ้วน

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำนำถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสาร หรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ
- (3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 613-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ
หมายเลขโทรสาร: 0 2226 6869
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2224 0042
เรียน: คุณไพบุลย์ ทวีทองธรรม
กรรมการผู้จัดการ



ผู้เช่า

ที่อยู่: 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์
แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพฯ 10230

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797-9000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช่สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

Passide

EXK-ChaNiyom/16/16/2004/Agreement/Lease Agreement_Fixed.DOC

หน้า 16

สัญญาที่ทําร่วมกันเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราใช้ต่อหน้าพยานในวันและที่ระบุไว้ข้างต้น



ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ อินเวสเมนต์ จำกัด

โดย

(นายไพฑูรย์ ศวทรธรรม)

และ

(นายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย)

ลงชื่อ

นาย ไพฑูรย์ ศวทรธรรม
(นายไพฑูรย์ ศวทรธรรม)

พยาน

ลงชื่อ

นาย สิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย
(นายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย)

พยาน

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

โดย

R. Jiraporn
(นายโรเจอร์ เจมส์ เจริญ)

ลงชื่อ

Panida S.
(นางสาวกนิดา ศิริวิวัฒน์)

พยาน

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,867,104.20 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,867,104.20 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,867,104.20 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,153,814.62 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,153,814.62 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,153,814.62 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,469,196.08 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,469,196.08 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,469,196.08 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,816,115.68 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,816,115.68 บาท

Parade

TSK- Chaiyaprasit/Buyee/Agreement/Land Lease Agreement_Final.DOC

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,816,115.68 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,197,727.24 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,197,727.24 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,197,727.24 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,317,499.96 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,317,499.96 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,317,499.96 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,749,249.95 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,749,249.95 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	4,749,249.95 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,224,174.94 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,224,174.94 บาท

Page 4

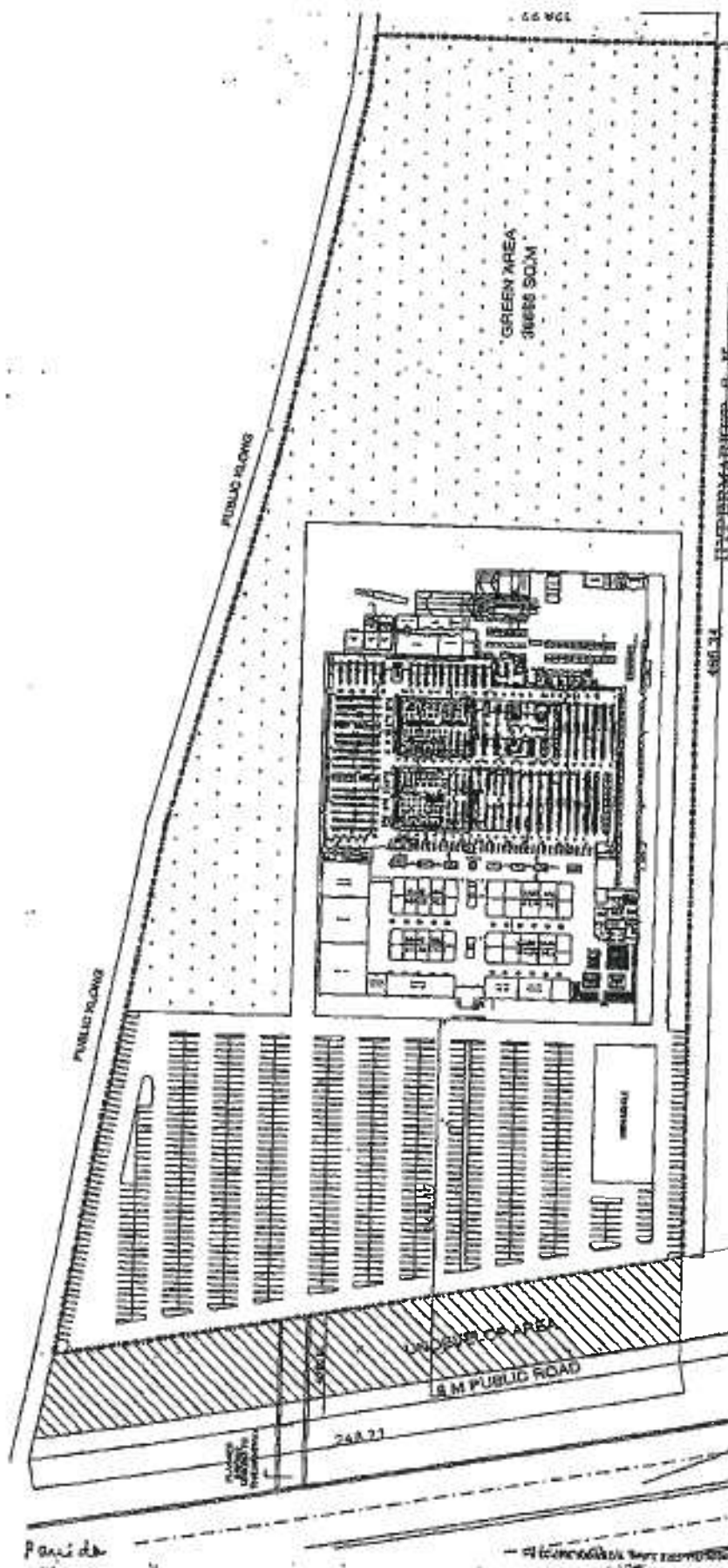
LSX-CharterpartyAgreementLand Lease Agreement_Final.DOC

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,224,174.94 บาท
ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,746,592.43 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,746,592.43 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	5,746,592.43 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	6,321,251.67 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	6,321,251.67 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	6,321,251.67 บาท
รวมทั้งสิ้น	131,588,171.31 บาท

Passide

..1152-CharNiyamaibabangpooAgricultureLand Lease Agreement_Final.DOC





ITEM AREA	USE	AREA	PERCENTAGE	REMARKS
1. TOTAL SITE AREA		17,600 SQ.M.		
2. BUILDING AREA		3,568 SQ.M.	20%	
3. GREEN AREA		3,668 SQ.M.	20%	
4. PARKING AREA		1,200 SQ.M.		
5. ROAD AREA		1,154 SQ.M.		
6. OTHER AREA		702 SQ.M.		
7. TOTAL BUILT-UP AREA		3,568 SQ.M.		
8. TOTAL GREEN AREA		3,668 SQ.M.		
9. TOTAL PARKING AREA		1,200 SQ.M.		
10. TOTAL ROAD AREA		1,154 SQ.M.		
11. TOTAL OTHER AREA		702 SQ.M.		

- REGULATION :
- BUILDING FOOT PRINT 20% (3,568 SQ.M.)
 - GREEN AREA 20% (3,668 SQ.M.)
 - SET BACK FRONT 75.00 M.
 - SIDE & BACK 30.00 M.



REV. 011 15 SETTING DATE

TESCO BANGPU

PLANNING

1:1000

Paid to

Copyright © 2011 by Tesco PLC. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of Tesco PLC.

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน
(แก้ไขเพิ่มเติม 10 มิถุนายน 2552)



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

(ตามสัญญาเช่า ลว.02/02/2550)

ที่ดิน
 ระยะเวลา 5135MM8094-00
 เลขที่ดิน 144
 โฉนดเลขที่ 292265

หน้าตาราง 2675

ตำบล บางคูเวียง
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ

สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

วันที่ 10 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2552

โดยนายชัชวาล ดนเทศ (โดยนายชัชวาล ดนเทศ แทน) ผู้ให้เช่า

นางสาว บริษัทเชอรัวซี พรอเพอร์ตี้แอนด์

เวลทอปเร็นท์ จำกัด

บริษัทเอล-ซี อีแอนด์ซี จำกัด

(โดยนายชัชวาล ดนเทศ แทน) ผู้เช่า

จำกัด

อายุ ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -

อยู่ที่บ้านเลขที่ - เลขที่ 613-615-617 ครอบครอง -

ตำบลบางคูเวียง อำเภอเมือง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ถนน ทรราช หมู่ที่ 1
 หมายเลขโทรศัพท์ 02-2240042 (ภายนอก)

ได้ทราบบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ก่อนลงนามที่ดิน

ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า บริษัทเชอรัวซี พรอเพอร์ตี้แอนด์เวลทอปเร็นท์ จำกัด ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า บริษัท เอล-ซี อีแอนด์ซี จำกัด ผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 บัดนี้เจ้า ให้ส่งถ่ายโฉนดที่ดินข้อ 1.1 1.2 1.3 และ 1.4 ให้แก่ข้าพเจ้า และข้าพเจ้า ขอความไหวพริบแทนว่า "ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เข้าใจดีถึงแปลงที่ดินข้างบนนี้ไว้ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภคบริโภค และหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง มีกำหนด 30 ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580" ข้อ 1.2 ยกเลิกเอกสารแนบท้าย ก. แห่งสัญญาเช่าฉบับเดิม ข้อ 4.01 และให้ใช้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้แทน ลงวันที่ 22 เมษายน 2552 แทนท้ายสัญญาเช่าเดิม และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหน้าสิบฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อทำเรื่องลงพิมพ์มีชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อเจ้าพนักงานและเจ้าพนักงานที่ดิน

เลขหมายหนังสือมอบอำนาจ ลว02062552

เลขหมายหนังสือมอบอำนาจ ลว01062552

ลงชื่อ ผู้ให้เช่า
 ลงชื่อ ผู้เช่า
 ลงชื่อ ทนาย
 ลงชื่อ (นายชัชวาล ดนเทศ)

เจ้าพนักงานที่ดิน
 ปี ๒๕๕๒ (นายชัชวาล ดนเทศ)

ตรวจแล้วไม่เสียภาษี
 (นางชัชวาล ดนเทศ)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

เทศโก้ โลดส์ บางปู ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิทเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 22 เมษายน 2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2552 ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105538065331 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 631-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยนายไพบุลย์ ควรทรงธรรม และ นายลือรัตน์ โคมสวัสดิชัย กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเต็ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดย นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้จดทะเบียนหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550 และหนังสือสัญญาเช่าที่ดินแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2549 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 1 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") เพื่อการเช่าที่ดินของที่ดินโฉนดเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 (ห้าสิบห้า) ไร่ 88 (แปดสิบแปด) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ในตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า")

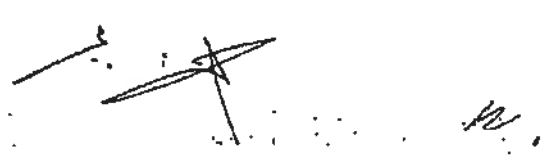
โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขวันเริ่มต้น วันสิ้นสุดของระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินข้อ 2.01 และเอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) สัญญาเช่าที่ดิน ข้อ 4.01

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการดังกล่าวข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดิน ที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580"

2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกเอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) ของสัญญาเช่าที่ดิน ข้อ 4.01 และให้ใช้เอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) แนบท้ายบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้แทนต่อไปโดยให้อัตราค่าเช่าคงเดิม



3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น



ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

โดย

ลงชื่อ

(นายไพบุลย์ ควตงธรรม)

และ

ลงชื่อ

(นายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย)

ลงชื่อ

พยาน
(นายไพบุลย์ ควตงธรรม)

ผู้เช่า

โดย

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

พยาน
(สุเทพ โสดาวงษ์)

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่า
ปีการเช่า 1 วันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2551	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่า 2 วันที่ 5 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2552	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่า 3 วันที่ 5 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2553	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่า 4 วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2554	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่า 5 วันที่ 5 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2555	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่า 6 วันที่ 5 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2556	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่า 7 วันที่ 5 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2557	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่า 8 วันที่ 5 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2558	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่า 9 วันที่ 5 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2559	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่า 10 วันที่ 5 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2560	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่า 11 วันที่ 5 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2561	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)

ปีการเช่า 12 วันที่ 5 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2562	3,816,115.68 สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่า 13 วันที่ 5 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2563	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 14 วันที่ 5 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 15 วันที่ 5 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2565	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 16 วันที่ 5 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2566	4,317,499.96 (สี่ล้านสามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่า 17 วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2567	4,317,499.96 (สี่ล้านสามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่า 18 วันที่ 5 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2568	4,317,499.96 (สี่ล้านสามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่า 19 วันที่ 5 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2569	4,749,249.95 (สี่ล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่า 20 วันที่ 5 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2570	4,749,249.95 (สี่ล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่า 21 วันที่ 5 ตุลาคม 2570 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2571	4,749,249.95 (สี่ล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่า 22 วันที่ 5 ตุลาคม 2571 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2572	5,224,174.94 (ห้าล้านสองแสนสองหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 23 วันที่ 5 ตุลาคม 2572 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2573	5,224,174.94 (ห้าล้านสองแสนสองหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบสี่สตางค์)

ปีการเช่า 24 วันที่ 5 ตุลาคม 2573 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2574	5,224,174.94 (ห้าล้านสองแสนสองหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสี่บาทเก้าสิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 25 วันที่ 5 ตุลาคม 2574 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2575	5,746,592.43 (ห้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันห้าร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 26 วันที่ 5 ตุลาคม 2575 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2576	5,746,592.43 (ห้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันห้าร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 27 วันที่ 5 ตุลาคม 2576 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2577	5,746,592.43 (ห้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันห้าร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 28 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2578	6,321,251.67 (หกล้านสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่า 29 วันที่ 5 ตุลาคม 2578 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2579	6,321,251.67 (หกล้านสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่า 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,321,251.67 (หกล้านสามแสนสองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยห้าสิบบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	131,588,171.31 (หนึ่งร้อยสามสิบแปดแสนห้าพันแปดหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปดบาทสามสิบเอ็ดสตางค์)

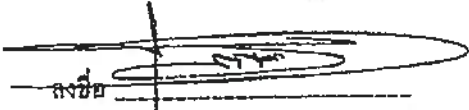


ผู้ให้เช่า



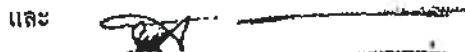
บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

โดย


ลงชื่อ _____

(นายไพฑูริย์ ชาติทรงธรรม)

และ

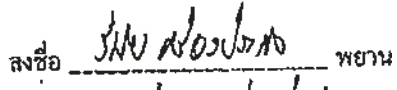

ลงชื่อ _____

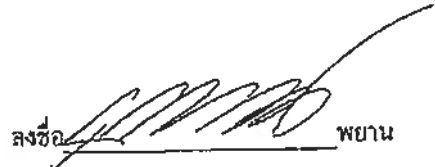
(นายสิริรัตน์ ไคมสวัสดิชัย)

ผู้เช่า

โดย 
ผู้รับมอบอำนาจ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายไพฑูริย์ ชาติทรงธรรม)

ลงชื่อ  พยาน
(สุเทพ โสดาวงษ์)

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน
(แก้ไขเพิ่มเติม 4 ธันวาคม 2555)



(พ.ศ. ๑๖)

นางสาว
สุวิภา

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน					
เลขที่โฉนด	5136 III 8994	จำนวน		นางสาว	
เลขที่ดิน	144	หน้าตาราง	2615	อำเภอ	เมืองสมุทรปราการ
โฉนดเลขที่	292265	จังหวัด		สมุทรปราการ	
ที่ว่าการ อำเภอเมืองสมุทรปราการ					
วันที่	4	เดือน	ธันวาคม	พ.ศ.	2555

เช่า	(1) บริษัท ซีอาร์ซี พรอเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยนางอานนท์ สมมาตร (ภาน์)	ผู้ให้เช่า	<input type="checkbox"/>
	(2) กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์และสิ่งอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ รีคัล โกรท โกรท โดยนางสาววราพร อุดศิริวิรัตน์ (ภาน์)	ผู้เช่า	<input type="checkbox"/>
อายุ	ปี เชื้อชาติ ไทย,ไทย มีควมบรรดาชื่อ		
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารกวีวงศ์อาคาร เลขที่ 613-615- ทรลธ/ชธธ ถนน พระวาศ ทุ่งใหม่	หมู่ที่	
ตำบล/แขวง	จังหวัด อำเภอเขต ตำบลแขวง	จังหวัด กรุงเทพมหานคร	หมายเลขโทรศัพท์ 0 2234 0942, 0 2670 4500
ชื่อผู้ประกอบการและได้โดยใคร	ไว้ทำบันทึกข้อตกลงซื้อขายพนักงานที่ดิน		

ข้อ 1. คู่เช่าทั้ง บริษัท ซีอาร์ซี พรอเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ให้เช่า และเจ้าของ กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์และสิ่งอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ รีคัล โกรท โกรท ได้ทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2555 โดยมี คู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวไว้ ณ กรุงเทพมหานคร โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1.1 คู่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในสัญญาเช่า 3.03 ของคู่สัญญาเช่าก่อน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2549 และใช้ไปจนถึงวันที่ 30.03.03 คำว่า "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ในสัญญาเช่าฉบับเดิม (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ถูกแก้ไขเป็น "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) โดยคู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2555 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1.2 คู่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2549 และใช้ไปจนถึงวันที่ 30.03.03 คำว่า "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ในสัญญาเช่าฉบับเดิม (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ถูกแก้ไขเป็น "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) โดยคู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2555 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1.3 คู่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2549 และใช้ไปจนถึงวันที่ 30.03.03 คำว่า "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ในสัญญาเช่าฉบับเดิม (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ถูกแก้ไขเป็น "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) โดยคู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2555 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1.4 คู่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2549 และใช้ไปจนถึงวันที่ 30.03.03 คำว่า "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ในสัญญาเช่าฉบับเดิม (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ถูกแก้ไขเป็น "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) โดยคู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2555 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1.5 คู่สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2549 และใช้ไปจนถึงวันที่ 30.03.03 คำว่า "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ในสัญญาเช่าฉบับเดิม (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) ถูกแก้ไขเป็น "หนึ่งร้อยสามสิบสาม" (หนึ่งร้อยสามสิบสาม) โดยคู่เช่าทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2555 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

4

ขอแจ้งให้ทราบถึงข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ ข้อ 14.02 ที่อยู่ในสัญญาเช่า

ที่ดินเลขที่ 613-615-617 ถนนทรงวาด แขวงอู่ทอง เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

โทรสาร 0 2226 5869

โทรสาร 0 2224 0042

1) อาคารทิวฮิวส์สสาร ชั้นชั้น 5 และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งสุพรรณ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรสาร 0 2679 1820

โทรสาร 0 2670 4900

เขียน ผู้จัดการลงทุน

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอได้เจ้านักงานที่ดินจดทะเบียนแล้ว และได้เปลี่ยนสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานแล้ว และให้สัญญาฉบับนี้ทั้งสองฝ่าย

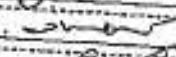
ทำขึ้นที่กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 เป็นจำนวนหนึ่งร้อยยี่สิบสองฉบับทุกฉบับถูกต้องและใช้บังคับสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย

ฉบับนี้ถูกต้องฉบับ จำนวนหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน เจ้า ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจรับที่ถูกต้องและได้ข้อความของฉบับนี้

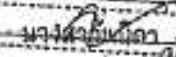
ทั้งสองฝ่ายได้รับหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ 

ผู้ให้เช่า (แทนความหวังสิ่งมอบเข้ามา ณ ฉบับลงวันที่ 30 พ.ค. 2555)

ลงชื่อ 

ผู้เช่า (แทนความหวังสิ่งมอบเข้ามา ณ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ นาง 

ลงชื่อ 



บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ

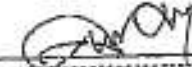
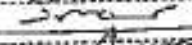
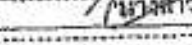
เจ้าพนักงานที่ดิน

12
 12/10/2555

เอกสารแนบท้าย ค.
 อัตราค่าจ้าง

กรม (หรือศิริ)

ปีการเจ้าหน้าที่	จำนวนเงิน
ปีการเจ้าหน้าที่ 1 วันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2551	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทสี่สิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 2 วันที่ 5 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2552	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทสี่สิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 3 วันที่ 5 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2553	2,867,304.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทสี่สิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 4 วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2554	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทสี่สิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 5 วันที่ 5 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2555	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบห้าบาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 6 วันที่ 5 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2556	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบห้าบาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 7 วันที่ 5 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2557	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 8 วันที่ 5 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2558	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 9 วันที่ 5 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2559	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 10 วันที่ 5 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2560	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 11 วันที่ 5 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2561	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเจ้าหน้าที่ 12 วันที่ 5 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2562	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)

ลงชื่อ  ผู้มีอำนาจ (แทนตำแหน่งอธิบดีกรมอนามัย ฉบับลงวันที่ 30/11/2555)
 ลงชื่อ  ผู้รับ (แทนตำแหน่งอธิบดีกรมอนามัย ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)
 ลงชื่อ  ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร
 ลงชื่อ _____ พยาน

วันที่ออกเอกสารนี้ให้ภาคต่อหน้า

ลงชื่อ _____

ตำแหน่งงานที่เดิม

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ปีการเช่าที่ 27 วันที่ 5 ตุลาคม 2576 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2577	6,145,892.43 (หกล้านบาทหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2578	6,760,481.67 (หกล้านบาทเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบสี่บาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ 5 ตุลาคม 2578 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2579	6,760,481.67 (หกล้านบาทเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบสี่บาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,760,481.67 (หกล้านบาทเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบสี่บาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	236,796,039.89 (หนึ่งร้อยสามสิบหกล้านบาทเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าร้อยยี่สิบเก้าบาทแปดสิบเก้าสตางค์)

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 30 พ.ค. 2555)
 ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)
 ลงชื่อ นางสาวสุวิภา ดักขณ ผู้เช่า
 ลงชื่อ _____ ทนาย

บันทึกข้อตกลงนี้ ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ _____ เจ้าหน้าที่ที่ดิน

ประจำสำนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

ระหว่าง

- (1) บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 613-815-617 ถนนพญาไท แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
 - (ข) ผู้ให้เช่า และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เช่าทำสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 (ซึ่งจดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2552 (ซึ่งจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
 - (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า
 - (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 3.03 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดตามที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 136,796,059.89 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบหกล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบ้าบาทแปดสิบเก้าสตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของสัญญานี้ ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย และผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ฯ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า"

ข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 ทั้งฉบับ

ข้อ 4 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 4.01 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2552 (ซึ่งจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552) และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 4 (สี่) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์) โดยปีที่ 5 (ห้า) และปีที่ 6 (หก) ในอัตราปีละ 3,153,814.62 บาท (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์) ทั้งนี้ ค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค."

ข้อ 5 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นนิติบุคคล จัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 6 คู่สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อสัญญาเป็นข้อ 9.08 ของสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

"ข้อ 9.08 ผู้เช่ารับทราบว่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการเกี่ยวกับการดูแลซ่อมแซมและบำรุงรักษาสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองชายทะเล บริเวณกิโลเมตรที่ 12+250 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สะพานข้ามคลองชายทะเล") ผู้เช่าขอรับรองและให้สัญญาต่อผู้ให้เช่าว่า ผู้เช่าจะทำหน้าที่ดูแลซ่อมแซมและบำรุงรักษาสะพานข้ามคลองชายทะเลดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองตลอดระยะเวลาการเช่า"

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะทำการปกป้อง งดใช้ค่าเสียหาย และยับยั้งเพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหาย จาก หรือต่อข้อเรียกร้อง การฟ้องร้อง การดำเนินกระบวนการพิจารณา ค่าพิพาท ค่าเสียหาย ความสูญเสีย ความสูญเสีย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิดชอบใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้น หรือได้รับ ไม่ว่าในลักษณะใดซึ่งผู้ให้เช่าถูกเรียกร้อง หรือต้องชดเชย ให้แก่บุคคลใด ๆ เนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ การดูแลซ่อมแซม และการบำรุงรักษาสะพานข้ามคลองชายทะเล ดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่า

ข้อ 7 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 613-615-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2226 5869
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2224 0042
เรียน: คุณไพบูลย์ ควรทงธรรม
กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารศิวนาสสสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2679 1820
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900
เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 8 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 9 นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 10 ผู้เข้าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 11 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแก่ทั้งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันทำขึ้นไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ _____
()

ลงชื่อ _____
()

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

_____ (นายสมชัย มุญนำศิริ)



ลงชื่อ

_____ (ชวินดา ทาญรัตน์กุล)

ลงชื่อ

_____ (ไพรัช นิกะเสน)

พยาน

ลงชื่อ

_____ (เข็มฤดี ซอเจริญทรัพย์)

พยาน

เอกสารแนบท้าย ค.
อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่า
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2551	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 5 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2552	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 5 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2553	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2554	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ 5 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2555	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ 5 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2556	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ 5 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2557	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ 5 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2558	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ 5 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2559	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ 5 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2560	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ 5 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2561	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ 5 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2562	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ 5 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2563	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ 5 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)

	ยอดเงิน (บาท)
ปีการศึกษาที่ 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,780,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบเจ็ดบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	136,798,059.89 (หนึ่งร้อยสามสิบล้านหกพันเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบาทแปดสิบเก้าสตางค์)

สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า
ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555



(ท.ค. ๖)

หน้า ๑๖๖๓๖๖

(นาย)

กรณี closing วันที่ ๖ ธ.ค. ๕๕

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน	292265	เลขที่ดิน	144	แนวตำรา	2615
ตำบล	บางปูใหม่	อำเภอ	เมืองสมุทรปราการ	จังหวัด	สมุทรปราการ
หนังสือสัญญาเช่า	ฉบับที่ 4	เดือน	ธันวาคม	พุทธศักราช	2555

๙ ทัศนังงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง **บริษัท เอก-วัน ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด**
โดยนายสุชาติ ตั้งชัยทรัพย์ (แทน) อายุ **-** ปี **ผู้โอน สัญชาติ ไทย**

บุตร **อู่ที่บ้าน ถนนนวนนทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ -**
ตำบล นวมินทร์ อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า**
เอสไอ โกลด์ รีเทล โกรท อายุ **-** ปี **ผู้รับโอน สัญชาติ ไทย**
โดยนางสาววราพร ออศิริวิกรม (แทน)

บุตร **อู่ที่บ้าน อาคารสิริเจ้าฟ้าถาวร ซัน เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ ถนนสาทรใต้**
ตำบล ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ สาทร์ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า **เช่า** ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนี้ ซึ่งผู้โอนได้

รับ **เช่า** ไว้จาก **บริษัท ซิอารี พร็อพเพอร์ตี้แอนด์คอมเมอร์เชียล จำกัด** ตามหนังสือสัญญา **เช่า** ฉบับที่ **-** ลงวันที่ **2** เดือน **กุมภาพันธ์** พุทธศักราช **2550**

และบันทึกไว้ในที่เดิมสัญญาเช่าฉบับที่ **10** ลงวันที่ **25** เดือน **มิถุนายน 2552** (ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")
 นานแก่ผู้รับโอนเป็นคดีขาดการเช่าสัญญาเดิม (ซึ่งต่อไปมีคำฟ้องขอเพิกถอนสัญญาเช่าเดิม) และผู้โอนได้โอนสิทธิการเช่าเดิมให้แก่ผู้รับโอนโดยสมบูรณ์แล้ว
 ทั้งหมดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น **๕๕๖,๕๖๖** บาท (หนึ่งร้อยห้าหมื่นหกพันห้าร้อยหกสิบหกบาทถ้วน) และเงินจำนองที่ผู้โอนได้ชำระให้แก่ผู้รับโอน (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า) ตามสัญญาเช่าเดิมที่ผู้โอนได้โอนให้แก่ผู้รับโอนเป็นเงินรวมทั้งสิ้น **65,569,281** บาท (หกสิบล้านห้าหมื่นห้าร้อยหกสิบเก้าบาทถ้วน) รวมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น **๖๖๒,๑๓๕,๘๔๗** บาท (หกแสนหกหมื่นหนึ่งพันสามร้อยหกสิบห้าบาทถ้วน) (สองร้อยยี่สิบเก้าหมื่นเก้าพันเก้าร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน) (ซึ่งผู้โอนได้ชำระให้แก่ผู้รับโอนตามสัญญาเช่าเดิม)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า **เช่า** ดังกล่าวไว้ในข้อ ๑ นับทุกประการ และได้รับหนังสือสัญญา **เช่า** ที่ดิน **ราชันจากผู้โอนเสร็จแล้ว**

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอนตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ **28** พฤศจิกายน **2555** เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นพยานฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนาที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง และของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ **สิทธิการเช่า**)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า การเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ชื่อย่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจสอนแล้ว (ลงลายมือชื่อผู้โอน) **นางสาวกัญญา** (แทนตามขอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)
 (ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) **นางสาวกัญญา** (แทนตามขอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) **นางสาวกัญญา**
 (ลงลายมือชื่อพยาน) **นางสาวกัญญา**

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ **บริษัท ซิอารี พร็อพเพอร์ตี้แอนด์คอมเมอร์เชียล จำกัด** เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
 สิทธิการเช่า **เช่า** **กรมการที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ** **ไปทุกประการ**

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า **เจ้าพนักงานที่ดิน**
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

ระหว่าง

- (1) บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 613-615-617 ถนนทองวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนพหลโยธิน แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเข้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 (ซึ่งจดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550) บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2552 (ซึ่งจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552) และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 เพื่อก่อเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1 ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ

ข้อ 2 ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

ข้อ 3 ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่เกิดขึ้นได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้อ 4 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5 ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 6 สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 4 ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนคเคิเวลอปเม้นท์



ลงชื่อ

()

ลงชื่อ

()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

(อธิสิทธิ์ บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

(นางสาวกฤษณา อารักษ์อนันต์)

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทศโก้ ไลต์ส รีเทล โกรท


โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพหลักทรัพย์ (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายสมชัย บุญนำศิริ)



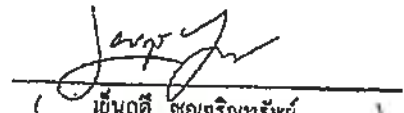
ลงชื่อ


(ชวินดา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ


(ไพรัช นิกะเสน) พยาน

ลงชื่อ


(เอ็นฤดี ชอเจริญทรัพย์) พยาน

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่
บกก. เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม

EXECUTION VERSION

LEASEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

28 NOVEMBER 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Bangpoo

NOTE: All terms are subject to the terms of any Head Lease relating to the Property

Term: 10 years

Initial Rent: THB 10,918,212 per annum¹⁵

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037804-0000011 BN:1853656.8

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	1
2.	Interpretation.....	4
3.	Lease and term.....	4
4.	Rent	4
5.	Tenant's Covenants.....	5
6.	Landlord's Covenants	9
7.	Other rights and obligations of the Parties.....	11
8.	Alienation	14
9.	Insurance.....	15
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property.....	16
11.	Termination	19
12.	General	19
13.	Appointment of the Management Company.....	21
14.	Renewal	22
15.	Miscellaneous	22
16.	Governing Law and Jurisdiction	23

Schedule

1.	The Property	26
2.	Rent Payments for the Initial Term	29
3.	Rent Payments for the First Extended Term.....	30
4.	Rent Payments for the Second Extended Term.....	31
5.	Rent Review by Expert.....	32

Signatories.....	35
------------------	----

LS

C.

THIS LEASE is made on 28 November 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

- (A) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement (the SPA) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall (as defined below) from the Tenant and become the registered owner of the Shopping Mall.
- (B) Subject to completion under the SPA, the Landlord wishes to let to the Tenant and the Tenant wishes to lease from the Landlord the Property (as defined below) according to the terms and conditions of this Lease.

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

Affiliate means, in relation to a company, a Subsidiary or a Holding Company of that company or any other Subsidiary of any such Holding Company, in each case for the time being;

assign includes entering into any form of transfer or assignment of the Property and assignment is similarly construed;

Back Offices means the office area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Business Day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are generally open in Bangkok for normal business;

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

Conduits includes those for sewage, water, gas, electricity, telecommunications and data processing;

Control, in relation to a company, means a direct or indirect holding or aggregate holdings of shares (or other ownership interests) carrying 30 per cent. or more of the voting rights of that company, whether or not such holding or holdings give de facto control;

Default Interest Rate means the greater of (i) 15 per cent. per annum or (ii) the maximum rate permissible by law;

End of the Term includes, subject to any renewal pursuant to clause 14, the expiry of the Term by effluxion of time or the termination of this Lease or determination of the Term in any other way;

C

Equipment and Facilities means the equipment and facilities installed by the Landlord at the Property, comprising mains connection points for sewage, water, telephone, IT and electricity, loading bay facilities (excluding shutters), MEP rooms and the firefighting system, including architectural works, sprinkler system, ventilation system and electrical (HV & LV) system;

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Force Majeure means any event, circumstance or condition that: (i) directly or indirectly materially prevents or materially and adversely affects the obligations set forth in this Lease; (ii) is beyond the reasonable control of any relevant party; and (iii) could not, by the exercise of reasonable care, have been avoided or overcome in whole or in part by such party. Subject to the aforementioned items (i), (ii) and (iii), Force Majeure includes natural disasters such as earthquake, typhoon and flood; events such as war (whether declared or undeclared), invasion, terrorism, civil commotion, riot, blockade; embargo; fire; explosion; strike or other labour disputes; epidemic and pestilence; material accident; and by reason of any (or change in any) law, order, proclamation, regulation, ordinance, demand, expropriation, requisition, requirement or any other act of government authority, including military action, court orders, judgments or decrees;

Food Court means the food court area of the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Group Company means, in relation to a company, that company's Affiliates;

Head Landlord means any person for the time being entitled to possession of the Property at the end of any term of years granted by any Head Lease;

Head Lease means any lease under which the Landlord is for the time being entitled to possession of the land where the Shopping Mall (including the Property) is located and every lease (whether immediate or otherwise) out of which that lease was created, all agreements varying any of those leases and all licences and consents granted under any of those leases or under any agreement of variation;

Holding Company means, in relation to a company, a company in respect of which it is, for the time being, a Subsidiary;

House and Land Tax means the house and land tax payable in respect of the Rent or other market value as assessed by the local government authority pursuant to the House and Land Tax Act B.E. 2475 (AD 1932) as amended from time to time;

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Bangpoo as further described in Schedule 1;

Initial Term means ten years commencing on and including the Term Commencement Date;

Insurance Event means any event insured under any insurance policies taken out by the Landlord or the Tenant under clauses 9.1 or 9.2;

Landlord means Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund or its assignee or successor in title being the person for the time being entitled to possession of the Property at the End of the Term;

Lease means this lease, every agreement varying or supplemental to this lease, every licence and consent granted under this lease or under any agreement of variation or supplemental agreement;

Maintenance Area means the maintenance area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1;

Management Company means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd or such other management company as appointed by the Landlord from time to time;

Permitted Part means at any time a part of the Property, which is capable of being occupied and used as a separate unit with all necessary services and rights for such occupatfons and use;

Permitted Use means as retail, food court and other businesses as carried on by the Tenant or the Tenant's Affiliates from time to time or for such other trade or business as may from time to time be consented to by the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);

Property means the Hypermarket, the Food Court, the Back Offices, the Maintenance Area and the Warehouse;

Rent means the rent payable under this Lease in accordance with clause 4;

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 2502, Moo 3, Bangpoo-mai Sub-district, Mueng Samutprakarn District, Samuthprakarn Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

Signage means signs, advertising placards, names, insignia, trademarks, descriptive material or any other similar items whose size, form and quality have been approved by the Landlord (such approval not to be unreasonably withheld or delayed);

Signage Locations means such locations where the Tenant has Signage as at the date of this Lease and other locations as the Landlord shall designate (acting reasonably) provided always that such locations are commensurate with the status of the Tenant as the anchor tenant of the Shopping Mall;

SPA has the meaning given in recital (A);

Subsidiary means, in relation to a company, a company of which it has Control for the time being;

Sub-lessees means any person to whom the Tenant subleases a Permitted Part in accordance with clause 8.3 and **Sub-lessees** means all of them;

Tenant means Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. or its assignees or successors in title;

Term means the Initial Term, the First Extended Term or the Second Extended Term (as applicable);

Term Commencement Date means the date on which completion under the SPA occurs;

Third-Party User means any user of part or parts of the trading areas of the Property in accordance with clause 8.5 and **Third-Party Users** means all of them;

Utilities means the services or utilities used in, upon or about the Property or (as the case may be) the Common Area, including water, gas, air-conditioning, electricity, power, telephone services and cable services; and

Warehouse means the warehouse area within the Shopping Mall as further described in Schedule 1.

LS

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

In this Lease any reference, express or implied, to an enactment (which includes any legislation in any jurisdiction) includes references to:

- (a) that enactment as re-enacted, amended, extended or applied by or under any other enactment (before or after the execution of this Lease);
- (b) any enactment which that enactment re-enacts (with or without modification);
- (c) any subordinate legislation made (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as re-enacted, amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above; and
- (d) any consents, licences and permissions given (before or after the execution of this Lease) under that enactment, as amended, extended or applied as described in clause 2.1(a) above or under any enactment referred to in clause 2.1(b) above or under that subordinate legislation and any conditions contained in those consents, licences and permissions.

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

This Lease shall have effect from the Term Commencement Date until the End of the Term.

3.2 Lease

With effect from the Term Commencement Date, the Landlord lets the Property to the Tenant together with the rights set out in this Lease but except and reserving to the Landlord the rights set out in this Lease for the Term subject to all rights and covenants affecting the Property at the Rent (as ascertained in accordance with clause 4).

3.3 Exclusion of implied rights

This Lease does not include any rights other than those set out in this Lease.

4. RENT

4.1 Rent

The Rent is as set out under the heading 'Rent per month' in Schedule 2.

15

C

4.2 Rent payment dates

The Rent is payable on or prior to the 5th day of each calendar month in respect of the calendar month in which the payment is made. The first payment shall be calculated for a period commencing on the Term Commencement Date and ending on the last day of the first full calendar month following the Term Commencement Date and shall be paid on or prior to the 5th day of the first full calendar month following the Term Commencement Date.

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

The Tenant covenants with the Landlord to comply with its obligations set out in this Lease.

5.2 Rent and House and Land Tax

The Tenant must pay the Rent to the Landlord at the times and in the manner referred to in clause 4 and pay, in addition to the Rent, all House and Land Tax payable, based on the space of the Property and in accordance with the applicable laws throughout the Term.

5.3 Outgoings

The Tenant must pay all present and future Outgoings assessed, charged or imposed on, or payable in respect of the Property or assessed, charged or imposed on, or payable by its owner or occupier including, but not limited to, any outgoings in respect of the Tenant's equipment, furniture, fixtures, fittings or improvements to the Property.

In this clause Outgoings means taxes, duties, charges, assessments, impositions and outgoings of any other description and whether of the nature of capital or revenue and even though of a wholly novel character.

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

- (a) keep the interior of the Property and all equipment and machinery belonging to the Tenant on or in the Property, in good repair but, subject to clause 5.4(b), is not obliged to repair damage caused by an Insurance Event;
- (b) if directed to do so by the Landlord, repair damage caused by an Insurance Event where the insurance monies are irrecoverable because of the act, default or omission of the Tenant, any person deriving title under the Tenant or anyone at the Property with the express or implied authority of any of them;
- (c) replace all the Landlord's fixtures and fittings in the Property which become beyond repair during the Term;
- (d) keep all windows and other glass in the Property (both inside and outside) clean;
- (e) keep any open area within the Property adequately surfaced (where appropriate), in good condition, properly cultivated (where landscaped) and free from weeds; and
- (f) notify the Landlord of any and all material defects in the Property.

C

5.5 Redecoration

The Tenant must at its own cost redecorate the interior of the Property at such times that the Tenant deems appropriate. The Tenant must also have all parts of the Property requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this clause must be carried out in a good and workmanlike manner and with suitable, good-quality materials.

5.6 Alterations

The Tenant must not make any structural alterations to the Property without the prior written consent of the Landlord (such consent not be unreasonably withheld or delayed). The Tenant may make any non-structural alterations without the consent of the Landlord.

In this clause a structural alteration is one which affects the roof or foundations of the Property or Shopping Mall or any load-bearing part of it.

5.7 Use

- (a) The Property must not be used for any purpose other than the Permitted Use.
- (b) The Tenant must:
 - (i) keep the Property open during the hours currently traded by the Tenant at the date of this Lease. Such hours may be changed with the consent of the Landlord (such consent not to be unreasonably withheld or delayed);
 - (ii) keep the windows of the Property properly illuminated during the Tenant's ordinary business hours; and
 - (iii) not trade or place goods outside the Property other than in accordance with this Lease or the rules applicable to the Shopping Mall.

5.8 Use obligations

The Tenant must:

- (a) not install in the Property any equipment of any kind other than normal office and retail equipment;
- (b) use any open area within the Property only for the purpose for which it is designed;
- (c) not leave the Property unoccupied without notifying the Landlord;
- (d) not do anything on the Property which may become a nuisance, damage, danger, annoyance or inconvenience to the Landlord or any nearby owner or occupier;
- (e) not allow to pass into the Conduits serving the Property anything that may obstruct them or cause damage, danger or pollution or anything poisonous or radioactive;
- (f) not bring onto or keep in the Property anything dangerous, inflammable, explosive, noxious or offensive other than in the ordinary course of business;

- (g) not use the Property for any illegal or immoral purpose or for any dangerous, noxious, noisy or offensive occupation or in any manner so as to be offensive to the occupiers of any nearby property;
- (h) not use the Property for the holding of public meetings or auction sales or as a residence or accommodation at the Property or keep any animal on it;
- (i) not damage the Property or its Conduits;
- (j) remove all refuse daily and keep the Property clean, tidy and in good order; and
- (k) not obstruct any road or footpath within or serving the Property and not do anything as a result of which reasonable use of the road or footpath by others may be impeded.

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

- (a) comply with all applicable laws and regulations and requirements of every government department, local or other authority and court of competent jurisdiction in relation to the Property, any operations carried out at the Property and its use and not commit any breach of planning or zoning laws or regulations;
- (b) obtain and comply with all necessary consents, licences and permits for the carrying out of any operation on the Property or the institution or continuance of any;
- (c) indemnify the Landlord against all charges payable in respect of any application for consents, licences or permits and repay to the Landlord all actual professional fees and expenses reasonably incurred by the Landlord in connection with any such application, provided that the Landlord shall provide the Tenant with the satisfactory supporting documents in respect of any such fees and expenses paid;
- (d) not make any alteration or addition to or change of use of the Property for which a consent, licence or permit must be obtained before the consents, licences or permits for it have been produced to the Landlord and acknowledged by the Landlord as satisfactory to it. The Landlord may refuse to express satisfaction with the consents, licences or permits on the grounds that anything contained in it or omitted from it in the reasonable opinion of the Landlord would be prejudicial to the Landlord's interest in the Property during the Term or after the End of the Term;
- (e) pay any charge imposed under applicable laws or regulations in respect of the carrying out of any operation or the institution or continuance of any use;
- (f) unless the Landlord directs otherwise, carry out before the End of the Term all works required to be carried out as a condition of any consent, licence or permit which may have been implemented during the Term whether or not the date by which the consent, licence or permit requires those works to be carried out falls within the Term; and
- (g) produce to the Landlord all drawings, documents and other evidence reasonably requested by the Landlord to satisfy itself that this clause has been complied with.

C

5.10 Acquisition of rights

The Tenant must not allow any right to be acquired over the Property. If any right is acquired or attempted to be acquired, the Tenant must upon becoming aware give immediate notice of it to the Landlord.

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property;
- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein; and
- (c) indemnify and keep the Landlord indemnified from liability in respect of all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses in respect of any injury to or the death of any person or damage to any property or in respect of the infringement, disturbance or destruction of any right by reason of or arising in any way directly or indirectly out of:
 - (i) the negligent act, omission or default of the Tenant, its Sub-Tenants or Third Party Users or any person at the Property with the express or implied authority of any of them; and
 - (ii) any breach by the Tenant of this Lease.

5.12 Permission

The Tenant must:

- (a) permit the Landlord at any time during the Term to affix to the Property a notice for dealing with the Landlord's interest in the Property; and
- (b) permit all persons with written authority from the Landlord or the Landlord's agent to view the Property any time during the Tenant's business hours, provided the Landlord gives reasonable prior written notice to the Tenant of any such request and the viewing does not create any interruption to the Tenant's business.

5.13 Shopping Mall Rules

The Landlord may make, revoke or amend rules, regulations, policies and/or procedures for the Shopping Mall regulating the use, operation, maintenance and fitting-out of the Property within the Shopping Mall and the conduct of persons occupying, using or visiting the same. The Tenant shall observe and perform all rules and requirements contained therein or as from time to time amended by the Landlord, provided that:

- (a) if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, the terms of this Lease shall prevail and that the Landlord may not enforce against the Tenant any obligation under such rules, regulations, policies and/or procedures or

C

any amendment which, in any case, is materially inconsistent with any other term of, and the rights of the Tenant under, this Lease; and

- (b) any amendment to the rules, regulations, policies and/or procedures after the date of this Lease shall require the consent of the tenants and users of the Shopping Mall who together lease a majority of the leasable floor space of the Shopping Mall (excluding the Common Areas).

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

At the End of the Term the Tenant shall, at its own cost, remove all property, equipment, machines and shop fittings from the Property and ensure the Property is returned in substantially the same condition as at the Term Commencement Date (save for normal wear and tear). If required, the Tenant will, at its own cost, repair or restore the Property to substantially the same condition (save for reasonable wear and tear) as at the Term Commencement Date. All keys must also be returned to the Landlord.

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

The Landlord covenants with the Tenant to comply with its obligations set out in this Lease.

6.2 Registration

- (a) The Landlord agrees to register the lease of Property under this Lease in favour of the Tenant at the relevant land office within ten Business Days from the Term Commencement Date.
- (b) A short form lease shall be annexed to the official lease agreement which will be registered.
- (c) The Landlord shall be responsible for the lease registration fee.

6.3 Quiet enjoyment

- (a) For so long as the Tenant pays the Rent and performs and observes the covenants by the Tenant and the conditions in this Lease, the Tenant may peaceably and quietly hold and enjoy the Property during the Term without any lawful interruption by the Landlord or any person claiming under the Landlord.
- (b) The Landlord shall not do or omit to do anything which may interfere with or affect the visibility of the Property or any Signage erected by the Tenant in accordance with this Lease.

6.4 Head Lease

The Landlord must pay the rent under any Head Lease and perform all covenants contained in any such Head Lease.

6.5 Assistance with licences, permits or consents

The Landlord shall provide any and all assistance or support reasonably requested by the Tenant (and at the Tenant's cost) in relation to the submission of any applications or documents or making contact with any relevant authorities or persons or proceedings in respect of any permits, licences, approvals and/or consents in relation to the Property or the use of the Property by the Tenant thereof.

C

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

- (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
- (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
- (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
- (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workmen, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
- (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.

- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.7 Trolley Bays

The Landlord shall not designate any alternative areas for trolley bays in the Shopping Mall as exist at the date of this Lease unless those alternative areas are capable of accommodating substantially the same or a greater number of trolleys and are not materially less adjacent to the Property or materially less convenient.

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

- (a) use reasonable endeavours to keep all access roads open 24 hours per day (subject to temporary closure for inspection, maintenance, repair and renewal); and
- (b) ensure that the Tenant has 24 hour access to the loading bay area.

6.9 Opening Hours

The Landlord shall ensure that the trading hours of the Shopping Mall will be in accordance with the trading hours of the Tenant in respect of the Property as notified by the Tenant from time to time. The Landlord shall not close the Shopping Mall nor vary the opening hours without the prior written consent of the Tenant (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).

C

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

- (a) The tenant mix of the Shopping Mall will follow the provisions of good estate management and will comply with the standards of a good quality shopping centre anchored by a hypermarket. The prior written consent of the Tenant is required to any substantial change in the tenant mix (such consent not to be unreasonably withheld or delayed).
- (b) For so long as the Property is leased by or occupied by the Tenant or a Group Company of the Tenant the Landlord shall not use or permit the use of the whole or any part of the Shopping Mall (excluding the Property) (i) as a convenience store, (ii) as a supermarket, (iii) as a green grocer (iv) for the sale of alcohol or (v) as a food court.
- (c) Except for those existing on or prior to the date of this Lease, the Landlord shall not provide or site any kiosks in the Common Areas within 4 metres of the frontages of the Property.
- (d) The Landlord shall not allow any solicitation of any business similar to that of the Tenant in the Shopping Mall or on the Property and shall not circulate or allow to be circulated leaflets or other advertising materials in the Common Areas advertising any business similar to that of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

- (a) The Tenant may (at no cost):
 - (i) solicit business or circulate leaflets or other advertising materials; and
 - (ii) set up kiosks, tables or other promotional activities up to twelve times per year for up to five days at a time,in the Common Areas in accordance with such reasonable terms and conditions imposed by the Landlord from time to time provided that any such activities do not materially adversely affect other tenants of the Shopping Mall.
- (b) The Landlord shall use reasonable endeavours to provide to the Tenant the uninterrupted and continuous supplies of Utilities which satisfy the Tenant's requirements for its use of the Property in accordance with this Lease. The Landlord shall not be liable for any interruption, failure, discontinuance or termination of any supply of Utilities, save in the case of its negligence or wilful misconduct.
- (c) The Landlord shall ensure that there are, at all times during the Term, sufficient Common Areas and joint facilities to enable the Tenant to carry out the Permitted Use of the Property.
- (d) The Landlord must redecorate the exterior of the Shopping Mall and the Common Areas at such times as to keep the Shopping Mall and Common Areas in good decorative order and in any event undertake a refurbishment, renovation and redecoration of the Shopping Mall and Common Areas at least every five years throughout the Term. The Landlord must also have all parts of the Shopping Mall and Common Areas requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this subclause must be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable, good-quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property.

7.2 Signage

- (a) The Landlord agrees that the Tenant may erect and maintain at its own cost (including the payment of any and all Signage tax) and risk Signage at the Signage Locations provided that the Tenant takes all reasonable precautions in relation to such Signage (including in relation to health and safety and public liability insurance).
- (b) In respect of all Signage to be erected by the Tenant, the Tenant shall follow the approval procedures of the applicable regulations of any government authority and be responsible for the relevant application charges and shall comply with all other applicable requirements of such government authority. The Landlord shall provide all necessary assistance in respect of such applications which shall not be unreasonably withheld or delayed. If the selected locations are not approved or are forbidden by any government authority or the Tenant's Signage cannot be set up at the agreed locations due to any reason attributable to any third party, the parties shall use their reasonable endeavours, and act in good faith, to find acceptable alternative locations, provided that neither party shall be obliged to accept a solution that is in breach of any requirements of the relevant government authority.
- (c) The Tenant may install temporary Signage on the outside of the Shopping Mall provided that such Signage shall not cover an area of the outside cladding which is, in proportion, greater than the proportion that the gross internal area of the Property bears to the Shopping Mall. The Tenant shall notify the Landlord of any such temporary Signage.
- (d) The Tenant may remove or replace Signage from time to time, provided that the Tenant shall ensure that no damage to the Shopping Mall is caused due to such removal or replacement.
- (e) The Tenant shall at its own cost remove the Signage at the End of the Term (save to the extent that the Landlord notifies the Tenant in writing before the end of the Term that the Signage should remain in situ).

7.3 Exceptions and Reservations

There are excepted and reserved to the Landlord and all other persons authorised by the Landlord or having similar rights:

- (a) the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Property and serve the remainder of the Shopping Mall;
- (b) the right to enter the Property in order to:
 - (i) inspect, clean, maintain, repair, connect, remove, renew, relay, replace, alter or execute any works whatsoever to, or in connection with, any of the Utilities serving the Common Area or any other services;
 - (ii) execute repairs, maintenance, alterations or any other works, and to make installations to the Shopping Mall; or
 - (iii) do anything which the Landlord may or is obliged to do under this Lease,provided that the Landlord shall:

- (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;

C

- (B) exercise such rights only if the Landlord cannot reasonably carry out such works otherwise than from within the Property;
 - (C) where reasonably practicable to do so, exercise such right outside of ordinary business hours of the Tenant; and
 - (D) shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right;
- (c) the right to erect scaffolding for the purpose of repairing or cleaning the Shopping Mall in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this Lease provided that such scaffolding shall not materially adversely affect the Tenant's use or enjoyment of the Property and in exercising this right the Landlord shall cause as little inconvenience as is reasonably practicable to the Tenant and shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right. If any such scaffolding obscures (whether in whole or in part) any Signage of the Tenant, the Tenant shall have the right to attach temporary Signage to such scaffolding;
 - (d) any rights now, or after the date of this Lease, belonging to, or enjoyed by, other parts of the Shopping Mall;
 - (e) full right and liberty at any time after the date of this Lease to develop the Shopping Mall and to raise the height of, or make any alterations or additions or execute any other works to, the Shopping Mall or any buildings on any adjoining property, or to erect any new buildings of any height on any adjoining property in such manner as the Landlord or the person exercising such right shall think fit, provided that (i) the Tenant's use and enjoyment of the Property are not materially adversely affected and (ii) any works undertaken are carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (f) the right of support and protection from the Property as is now enjoyed by the other parts of the Shopping Mall;
 - (g) the right to affix security cameras and lighting to the outside of the Property subject to the Tenant's prior written consent as to the size, location, number, design and colour (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) and subject to the Landlord complying with all statutory requirements in relation thereto and keeping the same in good and substantial repair and condition. Any works undertaken pursuant to this subclause 7.3(g) shall be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
 - (h) the right from time to time to vary or reconfigure any of the Common Areas or the Utilities, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property or the rights conferred to it under this Lease are not materially adversely affected; and
 - (i) full right and liberty at any time to compromise any rights of light or air benefiting the Property, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property is not materially adversely affected.

15

7.4 Rights Granted

There are granted to the Tenant and all persons authorised by the Tenant:

- (a) the right to use the Common Areas for all proper purposes in connection with the use and enjoyment of the Property;
- (b) subject to any temporary interruption for repairs, maintenance, alterations or replacements, the right to the passage of any of the Utilities to and from the Property through any Conduit which may be in, under or over the Shopping Mall, in each case so far as is necessary for the reasonable use and enjoyment of the Property;
- (c) the right of support and protection from the Shopping Mall as is now enjoyed by the Property; and
- (d) the right to enter the Shopping Mall with workmen and equipment in order to carry out works of repair, maintenance and alteration to the Property or the Conduits or to do anything which the Tenant is obliged to do under this Lease.

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

Save to the extent permitted by the provisions of this clause 8 the Tenant must not part with possession of the whole or any part of the Property or part with or share occupation of the whole or any part of the Property or permit occupation of the whole or any part of the Property or hold for any other person (on trust or otherwise) the whole or any part of the Property.

8.2 Assignment

The Tenant must not:

- (a) assign or transfer its leasehold rights to any part of the Property; or
- (b) assign or transfer its leasehold right to the whole of the Property (other than to a Group Company of the Tenant) without the prior written consent of the Landlord which may not be unreasonably withheld or delayed. For the avoidance of doubt, the Tenant shall be permitted to assign or transfer the whole of the Property to a Group Company of the Tenant without the consent of the Landlord.

8.3 Sublease

The Tenant must not sublease part of the Property save for:

- (a) those parts subleased or available for subleasing on or prior to the date of this Lease (including the renewal thereof);
- (b) those parts subleased to Tesco Card Services Limited (including its successor or assigns);
- (c) the sublease of a Permitted Part, provided that the aggregate area of the subleased parts shall not exceed 30% of the total floor space of the Property; or
- (d) where the prior written approval of the Landlord has been obtained.

15

8.4 Form of sublease

The Tenant must procure that every sublease does not permit any assignment, sublease or other dealing or disposal of the Property which is prohibited by the terms of this Lease and prohibits any further sublease.

8.5 Concessions

The Tenant may grant concessions to, or accept consignment by, third parties in respect of any trading area of the Property without the consent of the Landlord provided that no lease within the meaning of the Civil and Commercial Code is created.

8.6 Associated companies

The Tenant may share the occupation of the whole or any part of the Property with a Group Company of the Tenant for so long as both companies remain members of that group and provided that no relationship of landlord and tenant is created between the two companies and no security of tenure is conferred upon the occupier.

8.7 Charging

Other than a sublease permitted under this Lease, the Tenant must not:

- (a) create or permit to be created any encumbrance over a part of the Property; or
 - (b) create or permit to be created any encumbrance over the whole of the Property,
- without the prior consent of the Landlord, which may not be unreasonably withheld.

8.8 Registration of dealings

Within 10 Business Days of every assignment, transfer or sublease of the Property as permitted under this Lease, the Tenant must notify the Landlord of such assignment, transfer or sublease.

9. INSURANCE

9.1 During the Term, the Tenant may insure the Property against comprehensive all risks, including without limitation, the third party liability in respect of the Property and the Tenant's business interruption. The Tenant may name itself as the sole beneficiary under the relevant insurance policy.

9.2 During the Term, the Landlord shall take out and maintain with a reputable insurance company at least the following:

- (a) comprehensive all risks (including, but not limited to, third party liabilities) property insurance in respect of the Shopping Mall (including the Property) and all the facilities, equipment, construction work and property of the Landlord with a value that is not less than their full reinstatement value (inclusive of all clearance and demolition costs and all relevant fees and having regard to possible increases in the reinstatement costs during the period of insurance cover) against damage or loss by all risks; and
- (b) public liability insurance in respect of the Shopping Mall in an amount of not less than THB 490,753,000 per occurrence.

9.3 If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain a comprehensive all risks property insurance in respect of the Shopping Mall, on behalf of the Landlord, in accordance with the requirements of clause 9.2(a) and until such time as the Landlord complies with its obligations under clause 9.2(a). The reasonable and proper costs of such insurance shall be borne by the Landlord, and shall be repaid within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.

9.4 If the Tenant procures insurance cover on behalf of the Landlord pursuant to clause 9.3 and the Tenant and the Landlord have claims arising from the same event or which are otherwise subject to the same deductible, the deductible shall be shared between the Landlord and the Tenant pro rata to the proceeds each receives in respect of such claims.

10. DESTRUCTION OR DAMAGE OR EXPROPRIATION TO THE SHOPPING MALL AND/OR THE PROPERTY

10.1 Destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property

(a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property is fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.

(b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.

(c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the

C

Shopping Mall and/or the Property unless and until the Tenant and the Landlord agree to extend the Term or the parties have otherwise agreed terms for the continued occupation and use of the Property by the Tenant after the End of the Term.

- (d) Notwithstanding the provisions of clause 10.1(a) but subject to the Tenant's right to terminate this Lease in accordance with clause 10.1(b) if the insurance proceeds received by the Landlord (plus any deductible) are less than the cost of repair or reinstatement and the Landlord is unable to fund such shortfall from internal cash:
- (i) the Landlord shall use its best efforts to secure additional financing to cover the shortfall. For the purposes of this clause use best efforts to secure additional financing shall include, but not be limited to:
 - (A) using best efforts to secure bank lending; and
 - (B) if the Landlord has not secured bank lending to finance the shortfall within three months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction, calling a meeting of its unitholders to propose an increase in capital within six months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction;
 - (ii) if the Landlord is unable to secure additional financing the Landlord and the Tenant shall negotiate in good faith to find a mutually acceptable solution provided always that in no circumstance will the Tenant be obliged to provide any funding towards the cost of or other solution relating to repair or reinstatement of the Property and/or the Shopping Mall;
 - (iii) if the Landlord and the Tenant do not agree on a mutually acceptable solution within seven months of the date of the receipt by the Landlord of the insurance proceeds relating to the damage or destruction the Tenant shall have the right to terminate this Lease.
- (e) In this Lease (excluding clause 9.2(a)), reinstatement or reinstate shall mean reinstating or rebuilding to a standard developer's base build finish for retail premises, following completion of which the Property is ready to receive the Tenant's fitting out works, provided that the reinstated premises must be substantially the same in format, layout and quality as the Property prior to the relevant damage or destruction, unless it would not be reasonably practicable to do so, in which case any change shall be subject to the Tenant's approval, which shall not to be unreasonably withheld or delayed.

10.2 Vitiation

Provided that the conditions of such insurance are not unreasonable and the Landlord has provided copies of the relevant insurance policies to the Tenant, the Tenant shall not use the Property or carry on any business at the Property or do or omit to do at the Property anything which may make void or voidable any policy for the insurance of the Property or the Shopping Mall.

10.3 Notice of damage

If the Property is destroyed or damaged due to any reason, the Tenant must give notice to the Landlord as soon as the destruction or damage comes to the notice of the Tenant.

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

- (a) comply with all reasonable requirements of the Landlord about means of escape from the Property in case of fire or other emergency and about the provision and maintenance of fire detection equipment, fire alarm equipment and fire fighting equipment;
- (b) undertake and give the Landlord a copy of the Tenant's risk assessment for the Property within five Business Days of it being requested by the Landlord;
- (c) notify the Landlord of the responsible person for the Property; and
- (d) co-operate with the Landlord and all other relevant persons in complying with applicable fire and natural disaster safety regulations.

10.5 Suspension of reinstatement obligation

The Landlord is not obliged to reinstate the Property in accordance with clause 10.1(a) while prevented by a supervening event.

10.6 Supervening event

In clause 10.5 a supervening event means any of the following:

- (a) some defect in the site upon which reinstatement is to take place so that it could not be undertaken or could be undertaken only at a cost unacceptable to the Landlord;
- (b) inability of the Landlord to obtain access to the site to reinstate; or
- (c) prevention of reinstatement by any cause beyond the control of the Landlord.

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be), is subject to expropriation according to law and the expropriation adversely affects the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. The Landlord must return the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis according to the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (b) If any part of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is expropriated and the expropriation does not adversely affect the Tenant's business to such an extent that the Tenant is unable to continue its operation in the Property, the Tenant shall not terminate this Lease. This Lease shall remain in effect but the Landlord must return all of the prepayments and the Rent prepaid by the Tenant under this Lease to the Tenant on a pro rata basis based on the expropriated area of the Property and the remaining term of the Lease as at the year of the expropriation. The rental rate after the expropriation of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) shall decrease according to the remaining area of the Property.

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

If an Event of Default occurs in relation to the Tenant then notwithstanding the waiver of any previous right of termination or re-entry the Landlord may re-enter the Property (or any part of it) or give notice to the Tenant at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Landlord against the Tenant in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Tenant in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.2 Termination by the Tenant

- (a) If an Event of Default occurs in relation to the Landlord; or
- (b) the Tenant terminates this Lease pursuant to clause 10.1(b) or clause 10.7(a),

then notwithstanding the waiver of any previous right of termination the Tenant may give notice to the Landlord at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice to any rights or remedies which may then have accrued to the Tenant against the Landlord in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Landlord in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.3 Event of Default

In this clause an Event of Default occurs in relation to a party (the Defaulting Party) if:

- (a) any amount payable by the Defaulting Party under this Lease is not paid when payable and remains unpaid for 25 Business Days after becoming payable (whether formally demanded or not); or
- (b) a breach by the Defaulting Party of any of the covenants or obligations of the Defaulting Party in this Lease which if capable of remedy has not been remedied within a reasonable time as specified in a written notice from the other party specifying the breach and requiring its remedy; or
- (c) the Defaulting Party being subject in Thailand to any form of bankruptcy, liquidation, receivership, business rehabilitation, administration, arrangement or scheme with creditors, moratorium, or interim or provisional supervision by the court or court appointee, whether in or out of court.

11.4 Cancellation of Registration

The parties agree to proceed for registration of the cancellation of the lease registration at the relevant land office within ten Business Days after the expiry or termination of this Lease for any reason.

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

Any Rent or other sum payable under this Lease which is not paid on the day on which it is due will bear interest from that day until the date of payment at the Default Interest Rate. Every amount payable under this Lease is reserved as rent and is recoverable as rent in arrear.

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

- (a) there is any breach by the Tenant of its obligations under this Lease; and
- (b) the Landlord serves notice on the Tenant that by reason of that breach the Landlord will not for the time being accept any sums (including the Rent) payable by the Tenant under this Lease,

the Tenant must pay to the Landlord on demand interest at the Default Interest Rate on the sums due to the Landlord under this Lease, in respect of the period from the date of service of the notice, or from the date when the particular sum fell due (whichever is the later), until whichever is the earlier of the date of the acceptance by the Landlord of the sum due and the date on which the breach is remedied.

12.3 Whole agreement

This Lease contains the whole agreement between the parties relating to the transaction contemplated by this Lease and supersedes all previous agreements between the parties relating to the transaction.

12.4 Representations

The Tenant acknowledges that in agreeing to enter into this Lease the Tenant has not relied on any representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of the Landlord before the execution of this Lease. The Tenant waives all rights and remedies which, but for this clause, might otherwise be available to it in respect of any such representation, warranty, collateral contract or other assurance, but nothing in this clause limits or excludes any liability for fraud.

12.5 Rights of entry

All rights of entry exercisable by the Landlord extend to include (without limitation) its employees, agents, surveyors, contractors and licensees with or without plant, equipment, appliances and materials.

12.6 Interpretation of covenants

Any covenant by the Tenant not to do or omit to do anything must be construed as though the covenant were in addition a covenant not to permit or suffer that thing to be done or omitted to be done.

12.7 Tenant's possessions

If after the Tenant has vacated the Property at the End of the Term any of the Tenant's possessions remain on the Property and the Tenant fails to remove them within 20 Business Days after being requested to do so by the Landlord then:

- (a) the Landlord may dispose of the possessions as agent for the Tenant;
- (b) (if disposal is by sale) then, subject to clause 12.7(c), the Landlord must hold the proceeds of sale after deducting the costs and expenses of removal, storage and sale incurred by it to the order of the Tenant;
is

- (c) if the Tenant fails to claim the proceeds of sale within 60 Business Days of the date of the sale, the Landlord may keep them;
- (d) the Tenant indemnifies the Landlord against:
 - (i) any liability incurred by the Landlord to any third party whose possessions have been sold by the Landlord in the mistaken belief (which must be presumed) that the possessions belonged to the Tenant;
 - (ii) any damage caused to the Property by the possessions; and
 - (iii) all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses incurred or suffered by or brought or awarded against the Landlord as a result of the presence of the possessions on the Property after the Tenant has left it at the End of the Term.

12.8 Other Land

Except as expressly stated, nothing contained in or implied by this Lease:

- (a) imposes or is deemed to impose any restriction on the use of any land or buildings not comprised in this Lease; or
- (b) gives the Tenant:
 - (i) the benefit of or the right to enforce or to have enforced or to prevent the release or modification of any covenant, lease, condition or stipulation entered into by any purchaser or tenant from the Landlord in respect of any property not comprised in this Lease; or
 - (ii) the right to prevent or restrict in any way the development of any land not comprised in this Lease; or
- (c) releases the Tenant from the covenants by the Tenant in this Lease notwithstanding that the Landlord has waived or released temporarily or permanently, revocably or irrevocably or in any other way a similar covenant or similar covenants affecting any property not comprised in this Lease.

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

- 13.1 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to empower any person to act as its agent for the purpose of exercising its rights and powers under this Lease and the Tenant shall comply with all instructions or notices given by such agent as if such notices or instructions are given by the Landlord.
- 13.2 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to entrust a property management company of good standing and repute to carry out the overall management of the Shopping Mall and/or to perform the obligations of the Landlord under this Lease. The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company. The Tenant shall use its best endeavours to fully co-operate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.

C

13.4 The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company provided that the appointment of a supermarket retailer, convenience store operator or hypermarket operator or an associate, affiliate or nominee thereof other than the Tenant or a Group Company of the Tenant shall require the prior written consent of the Tenant.

14. RENEWAL

14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the First Extended Term) and for a further ten years at the end of the First Extended Term (such period being the Second Extended Term) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:
- (i) subject to subclause 14.1(b) the Rent payable during the First Extended Term shall be as set out in Schedule 3 and the Rent payable during the Second Extended Term shall be as set out in Schedule 4;
 - (ii) this Lease shall not be renewed more than twice; and
 - (iii) the aggregate of the Initial Term, the First Extended Term and the Second Extended Term shall not exceed the term of the Head Lease (including its renewal).
- (b) If the Landlord or the Tenant gives notice to the other at least six months prior to the End of the relevant Term that, based on an independent valuation, the Landlord or the Tenant (as applicable) believes the Rent is no longer substantially in line with the market for similar premises in similar locations then the parties shall negotiate in good faith to agree the rent for the First Extended Term or Second Extended Term (as applicable) and all other terms of this Lease shall apply to the renewal of this Lease for such Term. If the parties have not agreed in writing the Rent for the relevant Term three months prior to the start of that Term then the provisions of Schedule 5 shall apply.
- (c) Notwithstanding subclauses 14.1(a) and 14.1(b) or the provisions of Schedule 5, the Landlord and the Tenant may at any time prior to the commencement of the relevant Term agree in writing the Rent to be payable for the that Term.

14.2 Registration following renewal

Clause 6.2 shall apply to any renewal of this Lease under this clause 14.

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

To the extent that any provision of this Lease is rendered void that provision must be severed from the remainder of this Lease which remains in full force and effect. In this clause provision includes a clause, a subclause or a schedule or any part of any of them.

15.2 Notices in writing

Every notice, consent, approval or direction given under this Lease must be in writing.₁₅

15.3 Exclusion of third party rights

A person who is not a party to this Lease may not enforce any of its terms.

15.4 Notices

- (a) Any notice or other communication to be given under this Lease must be in writing (which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

11 Q House Sathorn Building, M, G and
10th floors, South Sathorn Road,
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
Marked for the attention of: The Chief
Executive Officer of KTAM,

to the Tenant at:

629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon
Techa-akrakul, Head of Property
Management,

with a copy to:

629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by prepaid registered post.

- (b) Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:
- (i) if delivered, at the time of delivery; or
 - (ii) if posted, at 10.00 a.m. on the second Business Day after it was put into post; or
 - (iii) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any Business Day, and in any other case on the Business Day following the date of transmission.
- (c) In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

This Lease (including subclause 16.2 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

C

16.2 Arbitration

- (a) Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Lease, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this subclause 16.2, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- (d) The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- (e) The language used in the arbitral proceedings shall be Thai.
- (f) Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with subclause 15.4 (Notices) to the extent permitted by applicable law.
- (g) The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling, in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- (h) Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- (i) Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- (j) The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
 - (i) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in *bona fide* legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (ii) with the consent of all parties;
 - (iii) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (iv) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or

(v) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

IN WITNESS of which this Lease has been signed by the parties (or their duly authorised representatives)
on the date stated at the beginning of this Lease.

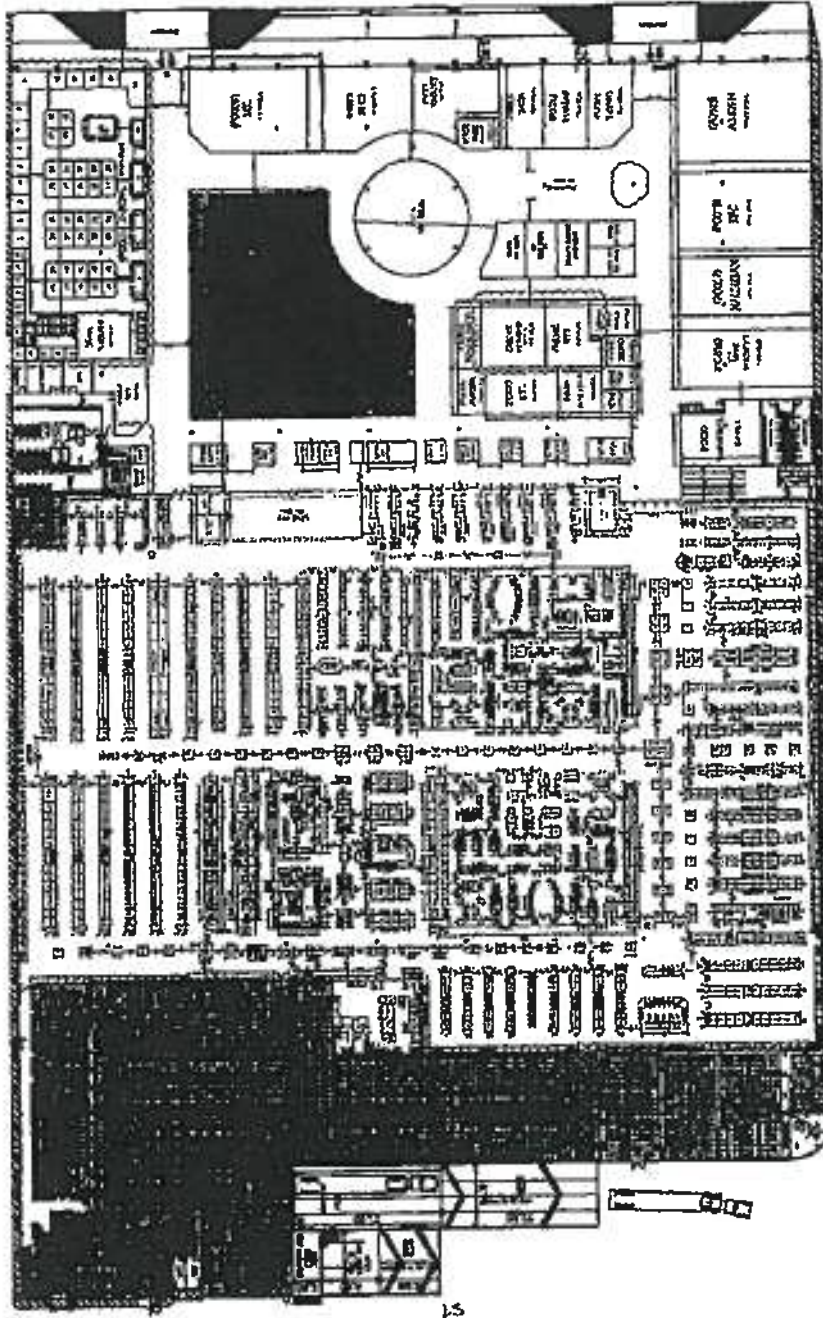
13

C

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

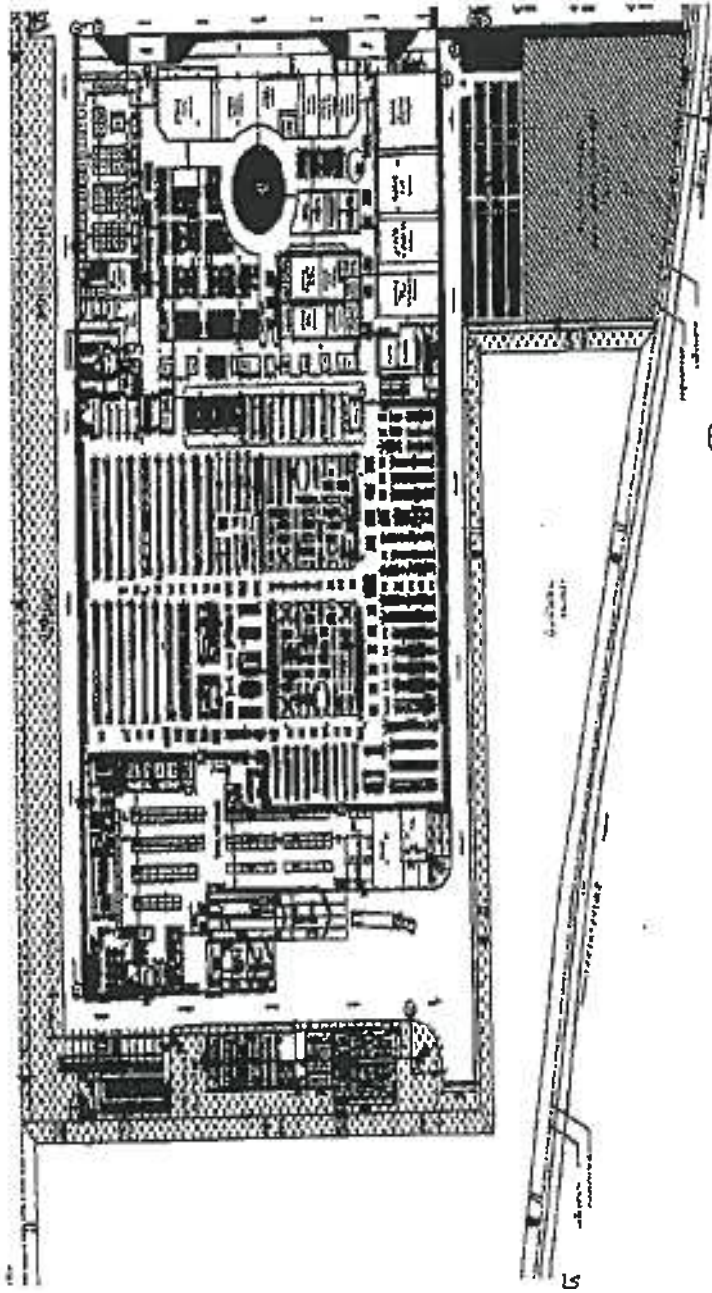
	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,288
2.	Food Court	1,018
3.	Back Offices	845
4.	Maintenance Area	432
5.	Warehouse	1,852 _{LS}

PLAN



- Hypermarket (8,281 sq.m.)
- Warehouse (1,552 sq.m.)
- Entrance Area (932 sq.m.)
- Food Court (1,018 sq.m.)
- Back Offices (545 sq.m.)

25



SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+ty)
1.	828,837	81,014	909,851
2.	828,837	81,014	909,851
3.	828,837	81,014	909,851
4.	911,721	89,115	1,000,836
5.	911,721	89,115	1,000,836
6.	911,721	89,115	1,000,836
7.	1,002,893	98,027	1,100,920
8.	1,002,893	98,027	1,100,920
9.	1,002,893	98,027	1,100,920
10.	1,103,182	107,829	1,211,011 _{LS}

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,103,182	107,829	1,211,011
2.	1,103,182	107,829	1,211,011
3.	1,213,500	118,612	1,332,112
4.	1,213,500	118,612	1,332,112
5.	1,213,500	118,612	1,332,112
6.	1,334,850	130,473	1,465,323
7.	1,334,850	130,473	1,465,323
8.	1,334,850	130,473	1,465,323
9.	1,468,335	143,521	1,611,856
10.	1,468,335	143,521	1,611,856 _{LS}

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	In respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,468,335	143,521	1,611,856
2.	1,615,169	157,873	1,773,042
3.	1,615,169	157,873	1,773,042
4.	1,615,169	157,873	1,773,042
5.	1,776,686	173,660	1,950,346
6.	1,776,686	173,660	1,950,346
7.	1,776,686	173,660	1,950,346
8.	1,954,354	191,026	2,145,380
9.	1,954,354	191,026	2,145,380
10.	1,954,354	191,026	2,145,380 ₁₅

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

The revised Rent for the First Extended Term or the Second Extended Term shall be determined not later than the end of the preceding Term by an independent valuer (acting as an expert and not as an arbitrator) of recognised standing and having experience in letting and valuing property of a like kind and character to the Property. The valuer shall determine the yearly rent for the first year of the relevant Term in accordance with this Schedule 5. The Rent for the relevant Term shall increase by ten per cent. in years four, seven and ten of the that Term.

(2) Nomination

In the absence of agreement as to the identity of the valuer within 10 Business Days of the provisions of this Schedule 5 applying pursuant to clause 14.1(b), the independent valuer shall be nominated by the Thai Valuers Association and shall be from an internationally recognised firm of property consultants having at least 10 years experience in Thailand of letting and valuing property of a like kind and character to the Property.

(3) Rent review – amount

The revised Rent to be determined by the valuer will be such as he decides is the yearly rent at which the Property might reasonably be expected to be let at the start of the relevant Term:

- (a) after the expiry of a rent-free period or a concessionary rent period given for fitting-out purposes only of such length and the giving of such other inducements (including, without limitation, any rental concession, capital payment or contribution to fitting-out costs) given for fitting-out purposes only as in either case would be negotiated in the open market between a willing landlord and a willing tenant so that the yearly rent is that payable after the expiry of any such rent-free period or concessionary rent period and after the giving of any such inducement; and
- (b) on the assumptions set out in paragraph (4) but disregarding the matters set out in paragraph (5).

(4) Assumptions

The assumptions are that at the beginning of the relevant Term:

- (a) the Property:
 - (i) is available to let on the open market by a willing landlord to a willing tenant by one lease without a premium from either party but subject to a 25 per cent. discount as the anchor tenancy of the Shopping Mall and with vacant possession for a term equal to the relevant Term and commencing on the beginning of the relevant Term with the rent payable from then;
 - (ii) is to be let as a whole on a lease which is to contain the same terms as this Lease (other than the amount of the rent referred to in clause 4);

25

C

- (iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and
- (iv) may be used only as a hypermarket;
- (b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

- (a) any effect on rent of the fact that the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title have been in occupation of the Property;
- (b) any goodwill attached to the Property by reason of the carrying on at it of the business of the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their predecessors in title in their respective businesses; and
- (c) any increase in rental value of the Property attributable to the existence at the beginning of the relevant Term of any voluntary improvement to the Property carried out by the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title during the Term or during any earlier period of occupation arising out of an agreement to grant the Term.

In this clause a voluntary improvement is one carried out with the consent of the Landlord (where required) but not under an obligation to the Landlord or its predecessors in title.

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

- (a) the fees and expenses of the valuer including the cost of his appointment must be borne as he decides or in the absence of any decision equally by the Landlord and the Tenant who must otherwise each bear their own costs;
- (b) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (c) if the valuer dies, delays or becomes unwilling or incapable of acting the Thai Valuers Association shall discharge the valuer and appoint another in his place in accordance with paragraph (2).

(7) Agreement of revised Rent

When the revised yearly rent for the first year of the relevant Term has been ascertained by the valuer and notice given to the Landlord and the Tenant of such yearly rent the parties shall negotiate in good faith to agree upon the Rent for the relevant Term. If the Rent for the relevant Term is agreed the Landlord and the Tenant shall sign a memoranda of the Rent and this Lease shall be renewed on the same terms subject to the revised Rent. Unless otherwise agreed in writing by the parties, if the Landlord and the Tenant do not agree in writing the Rent for the First Extended Term

15

C

or the Second Extended Term (as applicable) prior to the commencement of the relevant Term this Lease will terminate at the end of the preceding Term.

(8) Costs

If either the Landlord or the Tenant fails to pay the relevant part of the fees and expenses of the valuer under paragraph (6) within 15 Business Days of their being demanded by the valuer the other may pay them and the amount so paid must be repaid on demand by the party chargeable and recoverable from that party as a debt due. If the valuer requires payment of his fees and expenses before releasing his determination, either the Landlord or the Tenant may pay them and recover the other's share of them from the other.

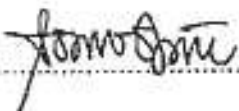
C

SIGNATORIES

SIGNED for and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.
acting by its attorney:

Mr. SOMPONG KUNGNIRATTISA

in the presence of:


.....

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

Address: 130-132 Sindhorn Building III
22nd Floor Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 0-2263-7600

SIGNED for and on behalf of
TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY
FUND

by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by
its attorneys:

Mr. Somchai Boonnamsiri and
Mrs. Charinda Hanrahanakool

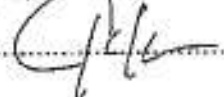
in the presence of:

x 
.....

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsiyanon

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk

x 
.....

Witness's signature: Nopparat Perksit

Name: Ms. Nopparat Perksit

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk



EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 28 November 2012.

Between:

- (1) Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) Ek-Chai Distribution System Co., Ltd., a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registration number 0105536092641 and having its head office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the Customer).

Whereas:

- (A) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the SPA) relating to the shopping mall located at 2502, Moo 3, Bangpoo-mai Sub-district, Mueng Samutprakarn District, Samuthprakan Province (the Shopping Mall) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (B) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease the Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices, Warehouse and Food Court space (the Leased Space) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the Lease Agreement).
- (C) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (D) The Customer as property manager (the Property Manager) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on 13 March 2012 (as amended on 12 April 2012) has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services.

The parties agree as follows:

1. Agreement
 - 1.1 This Agreement shall have effect from date of completion of the SPA.
 - 1.2 The Landlord agrees to provide services to the Customer and the Customer agrees to accept services to be provided by the Landlord according to the terms and conditions of this Agreement.
 - 1.3 The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer. *LS*

2. Agreement documentations

2.1 The parties agree that the following documents shall be deemed integral parts of this Agreement and reference to this Agreement shall be construed accordingly:

1. Service Agreement (this Part 1)
2. Terms and Conditions of Service Agreement (Part 2)
3. Scope of Services (Part 3)
4. Service Fee (Part 4)

2.2 In case that there is any conflict in the terms of this Part 1 and any of the documents referred to in (2) to (4) above, the terms of this Part 1 shall prevail.

2.3 In case that there is no specific provision regarding the obligations of the parties, the applicable terms of the Lease Agreement (if any) shall be applied.

3. Assignment

The Landlord may at any time assign or transfer (including by way of novation) any rights or obligations under this Agreement to any entity appointed by the Landlord as property manager in respect of the Shopping Mall.

4. Entire Agreement

4.1 This Agreement and the documents referred to in it contain the whole agreement between the parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersede all previous agreements between the parties relating to these transactions and the provision of services.

4.2 Each party:

- (a) acknowledges that, in agreeing to enter into this Agreement, it has not relied on any express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of any other party at any time before the signature of this Agreement; and
- (b) waives all rights and remedies which, but for this subclause 4.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.

4.3 Nothing in the preceding subclause 4.2 limits or excludes any liability for fraud.

5. Severability

The provisions contained in each clause and subclause of this Agreement shall be enforceable independently of each of the others and their validity shall not be affected if any of the others are invalid. If any of those provisions is void but would be valid if some part of the provision were deleted, the provision in question shall apply with such modification as may be necessary to make it valid.

6. Payments

Unless otherwise agreed in the case of a given payment, each payment to be made under this Agreement shall be made within seven days of receipt by the Customer of an invoice from the LS

Property Manager or Landlord and shall be made in Thai Baht in the method specified in the relevant invoice.

7. Notices

7.1 Any notice or other communication to be given under this Agreement must be in writing (which includes fax, but not any other form of electronic communication) and may be delivered or sent by post or fax to the party to be served at its address as follows:

to the Landlord at:

c/o Property Manager
11 Q. House Sathorn Building, M, G and
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
Marked for the attention of: The Chief
Executive Officer of KTAM,

to the Customer at:

629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management,

With a copy to:

629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

or at such other address or fax number as it may have notified to the other party in accordance with this clause. Any notice or other document sent by post shall be sent by prepaid registered post or by prepaid airmail (if elsewhere).

7.2 Any notice or other formal communication shall be deemed to have been given:

- (a) if delivered, at the time of delivery; or
- (b) if posted, at 10.00 a.m. on the second business day after it was put into post; or
- (c) if sent by fax, on the date of transmission, if transmitted before 3.00 p.m. on any business day, and in any other case on the business day following the date of transmission.

7.3 In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

8. Counterparts

This Agreement may be executed in any number of counterparts, all of which, taken together, shall constitute one and the same agreement, and any party (including any duly authorised representative of a party) may enter into this Agreement by executing a counterpart. Facsimile signatures shall be valid and binding provided the original signatures are delivered to the other party immediately after the execution. 5

9. General

9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.

9.2 The rights of each party under this Agreement:

- (a) may be exercised as often as necessary;
- (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and
- (c) may be waived only in writing and specifically.

9.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.

9.4 A waiver (whether express or implied) by one of the parties of any of the provisions of this Agreement or of any breach of or default by the other party in performing any of those provisions shall not constitute a continuing waiver and that waiver shall not prevent the waiving party from subsequently enforcing any of the provisions of this Agreement not waived or from acting on any subsequent breach of or default by the other party under any of the provisions of this Agreement.

10. Force Majeure

10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).

10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. Term of Services

The term of the Services in relation to the Leased Space is ten years or until termination or expiration of the Lease Agreement whichever is the earlier.

12. Governing Law

This Agreement (including clause 13 (Arbitration) and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it) shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

13. Arbitration

13.1 Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Agreement, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this clause 13, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the Dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute. 45

C

- 13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 13 which are not otherwise defined in this Agreement have the meaning given to them in the Rules.
- 13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- 13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- 13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai.
- 13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.
- 13.7 The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling, in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- 13.8 Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- 13.9 Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- 13.10 The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
- (a) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (b) with the consent of all parties;
 - (c) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (d) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (e) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party. LS

IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Agreement in the presence of witnesses at the place and date stated above.

SIGNED for and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.
acting by its attorney:

Mr. Somsong TONGNIRATSAI

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

Address: 130-132 Sindhorn Building III
22nd Floor Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 0-2263-7600

SIGNED for and on behalf of
TESCO LOTUS RETAIL
GROWTH FREEHOLD AND
LEASEHOLD PROPERTY
FUND

by Krung Thai Asset Management
Public Company Limited as
Management Company acting by
its attorneys:

Mr. Somchai Boonnamsiri and
Mrs. Chavinda Hanratanakool

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, BKK



[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: Nopparat

Name: Ms. Nopparat Rerkpisut

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, BKK 45

C

PART 2 OF THE SERVICE AGREEMENT

TERMS AND CONDITIONS

Part 2 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd dated 28 November 2012.

1. Definitions

Unless otherwise specifically defined in any part of this Agreement, the following terms and expressions shall have the meanings as set out as follows:

Common Areas means any area and utilities within the Shopping Mall provided for the common use by the Landlord and the Customer, including their customers, suppliers or other people doing business with them.

General Services means any services stated in Part 3 of this Agreement which the Landlord must provide to the Customer.

Leased Space means a leased area as specified in the Lease Agreement as mentioned in Recital (B), Part 1 of this Agreement.

Maintenance Fee shall have the meaning set out in Part 4.

Service Fee means a sum of money that the Customer must pay to the Landlord in consideration for the Services, General Services and/or Special Services provided by the Landlord to the Customer at the rates and within the period specified in this Agreement.

Services means any acts which the Landlord must do to perform its obligations under this Agreement on a reciprocal basis for the direct or indirect convenience, comfort and benefit of the Customer.

Shopping Mall means the building, place and surrounding area as mentioned in Recital (A), Part 1 of this Agreement.

Special Services means any services which this Agreement states that the Landlord must specifically provide to the Customer.

Specific Payment means any expenses such as telephone charges, cleaning and/or maintenance or repair service expenses, including the cost of spare parts of any Special Equipment as specifically specified in this Agreement that the Customer must pay to the Landlord, any relevant private entities, government agencies or state enterprises.

Special Equipment means any equipment provided by the Landlord which forms a part of the Services to be specifically provided to the Customer at the Leased Space.

Common Amenities and Services means any amenities and services, e.g. escalators, moving walkways, security guard services, air-conditioning system and/or internal traffic control system provided for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers, suppliers and any persons doing business with them.

2. Services

- 2.1 To provide the Services, the General Services and the Special Services, the Landlord shall observe and follow the standard rules and procedures as currently applied to its own business at the AS

Shopping Mall and in relation to the Common Areas by using the appropriate materials, things, equipment, tools, spare parts and/or manpower in the form and capacity currently applied to the Shopping Mall.

- 2.2 If the Landlord provides Special Equipment (e.g. the telephone and telecommunications systems) or other things to the Customer, the Landlord must ensure that the features and/or specifications of those tools and devices are compatible with its current systems used with the Shopping Mall, the Common Areas or the Common Amenities and Services so far as practicable.
- 2.3 Unless otherwise exempted under any clause of this Agreement, if the Landlord provides or installs any equipment stated in the above paragraph, the Customer agrees to pay the materials, equipment, tools, labour fee and other necessary charges to the Landlord on an actual cost basis.

3. Use of Services

The Customer agrees to use the Services, the General Services and the Special Services under this Agreement on a saving, peaceful and tidy basis with environmental awareness of public health, public order, culture and traditions and good morals of the people. The Customer must not do any act which may (i) cause losses or damage to the Leased Space, the Shopping Mall and the Common Areas or the Common Amenities and Services; or (ii) cause or result in a nuisance, annoyance or disturbance to the other tenants of the Shopping Mall, their customers, personnel and other people at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas or the Common Amenities and Services. The Customer must strictly comply with all applicable rules and regulations notified by the Landlord at the Shopping Mall at all times.

- 3.1 If the Customer needs to use any tools, equipment, machinery, devices, furniture, appliances, hazardous substances and flammable substances in the operation of its business, it must ensure that the features and specifications of those tools and devices are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. The Customer is also responsible for applying for and maintaining, at its sole expense, all necessary licences, permits and authorisations for the operation of its business or other purposes as required by all applicable laws, rules, notifications and regulations of any relevant government agencies and state enterprises.
- 3.2 Before installing any tools, equipment, machinery, devices and appliances for the loading, storage, conveyance or use of the hazardous or flammable substances which are to be kept within the Leased Space or to be used with any tools or equipment, the Customer must give prior notice to the Landlord and provide the Landlord with the plans, designs, computation specifications, licences, permits and other supporting documents and technical information to prove to the complete satisfaction of the Landlord that the features and technical specifications of those tools, equipment, machinery, devices and appliances are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. Within 15 days after receiving notice and all supporting information mentioned above from the Customer, the Landlord must notify the Customer of the decision whether the proposed installation or use within the Leased Space is approved or not. In making such decision, the Landlord must exercise its fair and reasonable discretion, taking into account the concerns over the engineering, technical, architectural and interior design aspects.
- 3.3 The Customer agrees to control and ensure that its officials, employees, relatives and dependents strictly comply with this clause at all times.
- 3.4 If the Customer has the right to transfer its rights and obligations under the Lease Agreement, the parties agree that the Customer impliedly has the right to transfer its rights and obligations under this Agreement. LS

4. Payment of the Service Fee, Maintenance Fee and other expenses

- 4.1 As long as this Agreement remains effective, the Customer agrees to pay the Service Fee and the Maintenance Fee to the Landlord in accordance with the form and procedures and within the date and time specified in this Agreement.
- 4.2 If the Customer must pay a Specific Payment, it agrees to pay within the time specified by the Landlord in the relevant invoice or within the time specified in this Agreement, as the case may be.
- 4.3 If the Customer does not pay within the time specified in this clause, it agrees to pay interest on the overdue amount at the rate of 15 per cent. per annum calculated from the due date for which that amount becomes due until full payment of the overdue amount is made to the Landlord.

5. Taxation

- 5.1 The Landlord is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business.
- 5.2 The Customer is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business. It also agrees to pay all duties (duty stamps) assessable on or payable in relation to this Agreement, the Service Fee and the Specific Payment.

6. Liability for damage or losses

- 6.1 If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Landlord or its officials or employees, the Landlord shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Customer's property.
- 6.2 If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Customer or its officials or employees, the Customer shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Landlord's property and the injury or death of a third party (this includes an official or employee of the Landlord).
- 6.3 Except otherwise specified in this Agreement, no party may claim from the other party damages for indirect or consequential loss including, but not limited to, loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

7. Default and consequences

- 7.1 If the Customer does not satisfy the requirements regarding the "Use of Services" (clause 3 hereof), the Landlord may make a protest or warning to the Customer, suspend the Customer's use or enjoyment of all or any parts of the Services, or forbid any act done by the Customer which may breach, contravene or conflict with clause 3 of this Agreement. If the Landlord has taken such action in a belief in good faith that the Customer's non-compliance may materially affect the Shopping Mall, any users of the Shopping Mall or any neighboring buildings or residents (after analysing the circumstances and engineering or technical issues) and the Landlord or its authorised representative responsible for managing the Shopping Mall has made the warning or protest of potential danger, but the Customer continues to act against the warning, then the Landlord may terminate this Agreement without prior notice.
- 7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also ^{LS}

immediately terminate this Agreement and seize the security deposit provided by the Customer to secure the performance of its obligations under this Agreement.

8. Cross default

If the Lease Agreement between the parties to this Agreement is terminated for any reason, this Agreement shall immediately and without notice terminate. Termination of this Agreement under this clause shall not prejudice each party's rights accrued under this Agreement on or before the termination hereof. *LS*

C

PART 3 OF THE SERVICE AGREEMENT

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 28 November 2012.

1. Common Amenities and Services

The Landlord shall provide the Common Amenities and Services (as defined herein) for use as the General Services. This include the following services listed in (1) to (9) below:

- (1) the general administration and management services relating to the Shopping Mall and the procurement of personnel to carry out the general administration and management services;
- (2) the areas available for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers and the public during the opening hours of the Shopping Mall;
- (3) electrical tools, equipment and machinery used to support the services stated in (1), including the lighting system within and outside the Shopping Mall;
- (4) the ventilation and air-conditioning system;
- (5) the cleaning and general maintenance services with respect to the nearby area and the common property, e.g. the halls, corridors, footpaths, the landscape, interior and exterior area of the Shopping Mall, including the water drainage system, the wastewater centralization and treatment and the Leased Space (except if this Agreement states that the cleaning of the Leased Space is one of the Special Services);
- (6) the availability and maintenance of public toilets and accessories;
- (7) the free parking lots available to automobiles and other vehicles within the compound of the Shopping Mall (if the Shopping Mall is located in a department store owned by a third party, this includes the free parking lots made available by the department store). However, the permission to use the parking lots cannot be construed as the Landlord's undertaking to act as the depository of the others' property or to assume liabilities for any loss or damage to the automobiles or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automobiles or vehicles;
- (8) the general security services to safeguard the Shopping Mall and facilitate the internal traffic, the availability and maintenance of alarm system, fire prevention or extinguishing system and their equipment for use in the Shopping Mall as the Landlord deems appropriate, mainly taking into account the size of the Shopping Mall, the functionality of the systems and equipment and the applicable laws, rules and regulations; and
- (9) other services as the Landlord and the Customer may agree in writing on a case by case basis. 18

PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT
RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 28 November 2012.

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the day following the date of completion of the sale and purchase agreement pursuant to which the Landlord purchases the Shopping Mall from the Customer and ending on the last day of such calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year (and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,243,256	121,521	1,364,777
2.	1,243,256	121,521	1,364,777
3.	1,243,256	121,521	1,364,777
4.	1,367,581	133,673	1,501,254
5.	1,367,581	133,673	1,501,254
6.	1,367,581	133,673	1,501,254
7.	1,504,339	147,040	1,651,379
8.	1,504,339	147,040	1,651,379
9.	1,504,339	147,040	1,651,379
10.	1,654,773	161,744	1,816,517

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fin200/Vesda (the Maintenance Fee). 65

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร
(แก้ไขเพิ่มเติม ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม

วันที่

11 มีนาคม 2565

สัญญาเช่าดำเนินการ สำหรับทรัพย์สิน สาขาบางปู
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

และ เช่าโดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

สารบัญ

1	การตีความ.....	1
2	การแก้ไขเพิ่มเติม	2
3	เบ็ดเตล็ด	2
	เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1.....	3

cmh

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2565

ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้น ภายใต้กฎหมายไทย จัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (ผู้ให้เช่า) และ
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด บริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ผู้เช่า)

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขาบางปู โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าเป็นผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าดำเนินการ")
- (ข) คู่สัญญาประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตกลง ดังต่อไปนี้

1 การตีความ

1.1 คำนิยาม

คำในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้มีความความเช่นเดียวกับคำที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าดำเนินการ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

1.2 องค์ประกอบ

องค์ประกอบหลักของโครงสร้างสัญญาที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับเสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ^{CPHT}

2 การแก้ไขเพิ่มเติม

ให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)
- (ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และ
- (ค) คู่สัญญาตกลงไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกภายใต้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2565 หรือภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

3 เบ็ดเตล็ด

- (ก) ข้อ 15 (เบ็ดเตล็ด) และข้อ 16 (กฎหมายที่ใช้บังคับและขอบเขตอำนาจ) ตามที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับกับบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- (ข) บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็นสองภาษา คือฉบับภาษาอังกฤษ และ ฉบับภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดหรือแย้งกันระหว่างสองฉบับ ให้ฉบับภาษาอังกฤษมีผลใช้บังคับ
- (ค) ภายใต้เงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงนี้ สัญญาเช่าดำเนินการจะยังมีผลบังคับ และนับตั้งแต่วันที่ของบันทึกข้อตกลงนี้ สัญญาเช่าดำเนินการและบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารฉบับเดียวกัน
- (ง) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องไปยังสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องด้วยตนเองหรือโดยตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งอย่างถูกต้องตามหนังสือมอบอำนาจเพื่อจดทะเบียนบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ และเข้าลงนามเอกสารราชการของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการจดทะเบียนให้สำเร็จลุล่วง โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน
- (จ) ในกรณีที่มีข้อกำหนดใดในบันทึกข้อตกลงนี้ขัดหรือแย้งกันกับสัญญาเช่าดำเนินการ คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดในบันทึกข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ณ วันที่ที่ระบุอยู่ข้างต้นของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ ๑๓๓๓

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก

ปีในระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก	สำหรับ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน พื้นที่ซ่อมบำรุงและคลังสินค้า (ก)	สำหรับ ศูนย์อาหาร (ข)	ค่าเช่าต่อเดือน (ก+ข)
1	1,103,182	107,829	1,211,011
2	1,103,182	107,829	1,211,011
3	1,213,500	118,612	1,332,112
4	1,213,500	118,612	1,332,112
5	1,213,500	118,612	1,332,112
6	1,334,850	130,473	1,465,323
7	1,334,850	130,473	1,465,323
8	1,334,850	130,473	1,465,323
9	1,468,335	143,521	1,611,856
10	1,468,335	143,521	1,611,856

cm/๓๓

หน้าลงนาม

ผู้ให้เข้า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ลงชื่อ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ

(นายไพรัช มิคะเสน)

ลงชื่อ

(นายอนุชิต เกษตระกุล)

พยาน



ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

(นางสาวจารีพร ชูโต)

พยาน

ADDENDUM

dated

11 MARCH 2022

**in relation to a Leasehold Operating Lease Agreement in respect of the properties in
Bangpoo
owned by Lotus's Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund
and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.
dated 28 November 2012**

CHANDLER MHM

**Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500**

CONTENTS

Clause	Page
1. INTERPRETATION	1
2. AMENDMENTS	1
3. MISCELLANEOUS	2
SCHEDULE 1 RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM.....	3 <i>CMH</i>

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a leasehold operating lease agreement in respect of the Property in Bangpoo, owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 28 November 2012, between the Landlord and the Tenant (the **Leasehold Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Leasehold Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the Leasehold Operating Lease Agreement have, **unless** expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 Construction

The principles of construction set out in the Leasehold Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Leasehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 4 December 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the lease term pursuant to the Leasehold Operating Lease Agreement for another 10 (ten) years from 4 December 2022 to 3 December 2032 (the **First Extended Term**);
- (b) The parties agree that the details of rental for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum; and
- (c) The parties shall register the lease of the First Extended Term under this Addendum at the Land Office within 31 August 2022 or any other date as agreed between the Parties. *CPHM*

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clause 15 (Miscellaneous) and 16 (Governing Law and Jurisdiction) of the Leasehold Operating Lease Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) This Addendum is provided in two languages, English and Thai. In the event of conflict between the two versions, the English version will prevail.
- (c) Subject to the terms of this Addendum, the Leasehold Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Leasehold Operating Lease Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (d) Both parties shall attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the relevant Land Office to register this Addendum and shall sign and execute the relevant Land Office's official documents necessary to implement and complete such registration; any applicable fees in relation to registration shall be paid by the Landlord.
- (e) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in the Leasehold Operating Lease Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum. *cmhm*

SCHEDULE 1

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,103,182	107,829	1,211,011
2.	1,103,182	107,829	1,211,011
3.	1,213,500	118,612	1,332,112
4.	1,213,500	118,612	1,332,112
5.	1,213,500	118,612	1,332,112
6.	1,334,850	130,473	1,465,323
7.	1,334,850	130,473	1,465,323
8.	1,334,850	130,473	1,465,323
9.	1,468,335	143,521	1,611,856
10.	1,468,335	143,521	1,611,856

cmmm

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys.



.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:

.....
Mr. Piraj Migasena
Witness's signature:
Name: Mr. Anuchit Katetrakul

Address:
.....
Krung Thai Asset Management Public
Company Limited
.....
1 Empire Tower, 32nd Floor
.....
South Sathorn Road
.....
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE TENANT

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**
acting by its attorney:

.....
Mr. Ittichai Banasanprasit
in the presence of:

Witness's signature:
Name: Ms. Jareeporn Xudo

Address:
.....
Chandler MHM Limited
.....
98 Sathorn Square Office Tower
.....
17th and 36th Floors, North Sathorn Road
.....
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

ADDENDUM

dated

11 MARCH 2022

in relation to
**a Service Agreement in respect of the properties in Bangpoo
dated 28 November 2012**

CHANDLER MHM

Chandler MHM Limited
17th and 36th Floor, Sathorn Square Office Tower
98 North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

CONTENTS

Clause		Page
1. INTERPRETATION.....		1
2. AMENDMENTS.....		1
3. MISCELLANEOUS.....		1
SCHEDULE 1	RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST	
	EXTENDED TERM.....	3

cmmm

THIS ADDENDUM is dated 11 March 2022

BETWEEN:

- (1) **Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the Property in Bangpoo, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 28 November 2012, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. **INTERPRETATION**

1.1 **Definitions**

Capitalised terms defined in the Service Agreement have, unless expressly defined in this Addendum, the same meaning in this Addendum.

1.2 **Construction**

The principles of construction set out in the Service Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. **AMENDMENTS**

The Service Agreement will be amended effective from 4 December 2022 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 10 (ten) years from 4 December 2022 to 3 December 2032 or until termination or expiration of the Lease Agreement (the **First Extended Term**).
- (b) The parties agree that the details of rates and calculation of service fee for the First Extended Term shall be pursuant to Schedule 1 to this Addendum.

3. **MISCELLANEOUS**

- (a) Clause 9 (General), 12 (Governing Law) and 13 (Arbitration) of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum. *cmhm*

- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Service Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Service Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (c) If any provision in this Addendum conflicts with the provision in the Service Agreement, the Parties agree that the provision in this Addendum shall prevail and binding on the Parties.

This Addendum has been entered into on the date stated at the beginning of this Addendum.

CM/M

SCHEDULE 1

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE FOR THE FIRST EXTENDED TERM

1. Service Fee

The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. If the Lease Agreement is renewed this Service Agreement shall also be renewed on the same terms for a matching period and the parties shall negotiate in good faith to agree the Service Fee for the period of such renewal provided that the Service Fee shall continue to be subject to a 10% increase every third year for the entire length of this Service Agreement starting in the fourth year and then in the seventh year, tenth year, third year of any renewal, sixth year of any renewal, etc).

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	1,654,773	161,744	1,816,517
2	1,654,773	161,744	1,816,517
3	1,820,250	177,918	1,998,168
4	1,820,250	177,918	1,998,168
5	1,820,250	177,918	1,998,168
6	2,002,275	195,710	2,197,985
7	2,002,275	195,710	2,197,985
8	2,002,275	195,710	2,197,985
9	2,202,503	215,281	2,417,784
10	2,202,503	215,281	2,417,784

2. Maintenance Fee

In addition to the Service Fee the Customer shall pay to the Landlord 70% (or such other proportion as agreed between the Customer and the Landlord) of the cost of maintenance of the following machinery and equipment: air chiller, generator, electrical transformer, MDB (electrical system), wastewater treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the Maintenance Fee). *Common*

SIGNATORIES

THE LANDLORD

SIGNED for and on behalf of
**LOTUS'S RETAIL GROWTH
FREEHOLD AND LEASEHOLD
PROPERTY FUND** by Krung Thai Asset
Management Public Company Limited as
Management Company acting by its
attorneys.



[Handwritten signature]

.....
Mrs. Chavinda Hanratanakool
in the presence of:

[Handwritten signature]

.....
Mr. Piraj Migasena
Witness's signature: *[Handwritten signature]*
Name: Mr. Anuchit Katetrakul
Address:
Krung Thai Asset Management Public
Company Limited
1 Empire Tower, 32nd Floor
South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120

THE CUSTOMER

SIGNED for and on behalf of
**EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,
LTD.**
acting by its attorney:

[Handwritten signature]

.....
Mr. Ittichai Banasanprasit
in the presence of:

.....
Witness's signature: *[Handwritten signature]*
Name: Ms. Jareeporn Xuto
Address:
Chandler MHM Limited
98 Sathorn Square Office Tower
17th and 36th Floors, North Sathorn Road
Silom, Bangrak, Bangkok 10500

สำเนาใบรับหนังสือ
แจ้งความประสงค์ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร



ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ตัดแปลง รีดลอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ

เลขที่ 198 / 2549

ได้รับแจ้งจาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด โดย นายภวิน สัตตกุล และนายบัณฑิต อิตถการ
เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นเฟอริมทาวเวอร์ ชั้น 18
หมู่ที่ ตระกก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ ตำบล/แขวง สวนหลวง
อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ตั้งข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตระกก/ซอย ถนน
ตำบล/แขวง บางใหม่ อำเภอ/เขต เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ก.ส.3 เลขที่ /ส.ค.1 เลขที่ 2745,2881
เป็นที่ดินของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- ข้อ 2 เป็นอาคาร
- 2.1 ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า,พาณิชย์,
ภัตตาคาร(ครัวปลีก,ครัวล้าง), ห้องเย็น,เบเกอรี่,สำนักงาน และที่พื้นที่ ม.2
ที่จอดรถ ที่กัลบรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน คัน พื้นที่ ม.2
- 2.2 ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร
พื้นที่ ม.2 ที่จอดรถ ที่กัลบรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน คัน
พื้นที่ ม.2
- 2.3 ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
พื้นที่ ม.2 ที่จอดรถ ที่กัลบรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน คัน
พื้นที่ ม.2

2.4 ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

2.5 ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 14 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

2.6 ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 11 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

2.7 ชนิด ค.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อให้เป็น ถังเก็บน้ำประปา
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

2.8 ชนิด ค.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น เป็นห้องเครื่อง
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายเทเวศร์ อุตวิชัย วสอ.461 เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นางสาวจริยา เจริญสิน สก.1077 เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายจักรพันธ์ วัฒนฤตมเสถียร วย.1285 เป็นผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายจักรพันธ์ วัฒนฤตมเสถียร วย.1285 เป็นผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายณัฐ นิติพน วก.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
อากาศและระบบระบายอากาศและ
ระบบป้องกันเพลิงไหม้

- (6) นายณัฐ นิตินน วท.764 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
อากาศและระบบระบายอากาศและ
ระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิตินน วท.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายณัฐ นิตินน วท.764 เป็นวิศวกรควบคุมงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล วทก.612 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบไฟฟ้า
- (10) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล วทก.612 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จงาน 730 วัน โดยจะเริ่มดำเนินการสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร/
เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เมื่อ วันที่ 17 ตุลาคม 2549 และจะเสร็จเมื่อ วันที่ 18 ตุลาคม 2551

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	72,864	บาท
ค่าธรรมเนียมเพื่อระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่นๆ	6,000	บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	14,610	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	1,080	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	20	บาท
รวมทั้งสิ้น	94,574	บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

6.1 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

6.2 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นหรือเทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้งกระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับผนังร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาตและจะต้องรักษาให้คงอยู่ในสภาพดีตลอดเวลากการก่อสร้าง

6.3 จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 พวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ ผิดผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 พวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือควรเว้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรุกล้ำที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ


8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใดเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้จ้างฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง
ต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รั้วถนน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจาก
ที่ได้แจ้งไว้

ข้อ 11 ให้ผู้ยื่นแจ้งฯ แจ้งผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุม ตามพระราชบัญญัติวิศวกร
พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 ต้องแสดงรายงานการควบคุมงานก่อสร้างตามมาตรฐาน
การปฏิบัติงานทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมควบคุม เป็นเอกสารรายงานผลการควบคุมงานที่ลงลายมือชื่อ
กำกับแล้ว ให้ผู้ยื่นแจ้งฯ ส่งให้พนักงานท้องถิ่นตรวจสอบภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน กันยายน พ.ศ. 2549


ตำแหน่ง _____
(นายสมชาย งามใจ)
นายสมชาย งามใจ

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



แบบ อ. ๑
กรมการที่ดินตรวจแบบที่ดิน

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๕ / 50

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง ดอนกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ 10

ตำบล/แขวง บางขุนเทียน อำเภอ/เขต เวียง จังหวัด สมุทรปราการ

ใบที่ตีโฉนดที่ดิน เลขที่/พื้นที่/เลขที่โฉนด/พื้นที่ 28881 2745

เป็นที่ดินของ ทหารจตุรบูรพา จำกัด(มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร แถว

(๑) ชนิด สะพาน กสล. จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็น สะพานข้ามคลองชลประทาน

พื้นที่/ความยาว 800.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 4 / 50 ที่แบบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสุรินทร์ สุวินทร ภ.บ. 13104 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ใดวัตถุประสงค์จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 10 เดือน มกราคม พ.ศ. 2551

ออกให้ ณ วันที่ 11 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550

(ลายมือชื่อ)

(นายสุรินทร์ สุวินทร)

ตำแหน่ง

วิศวกรควบคุมงาน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

สำเนาใบรับแจ้ง
ความประสงค์ก่อสร้าง



ที่ กทล 52505/ ๒๕๕๐

สำนักงานเขตตามลบางปู
ถนนสุขุมวิท สป. 10280

๕ มกราคม 2550

เรื่อง แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อ้างถึง หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร เลขรับที่ 231/2549 ลงวันที่ 19 กันยายน 2549

ตามที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างโดยไม่ยื่น
คำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา 39 ตรี ดังนี้

1. ชนิด ก.ร.ถ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์สรรพสินค้า (ค้าปลีก-
ค้าส่ง) ภัตตาคาร ห้องเย็น เมกเยอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถ
2. ชนิด ไร่ย โครงเหล็ก จำนวน 1 ไร่ย เพื่อใช้เป็นไร่ยโหนดดาวาร
3. ชนิด ไร่ย โครงเหล็ก จำนวน 1 ไร่ย เพื่อใช้เป็นไร่ยบอดทางเข้า-ออก
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเคียบ
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 14 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 11 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
7. ชนิด ก.ร.ถ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นถังเก็บน้ำประปา
8. ชนิด ก.ร.ถ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องเครื่อง

ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตามมาตรา 39 ตรี ตาม
เลขรับที่ 231/2549 ลงวันที่ 19 กันยายน 2549 และตามในรับหนังสือแจ้งฯ เลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22
กันยายน 2549 นั้น

เขตตามลบางปู ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากรแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่
ยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ตรี แบบที่แจ้งความประสงค์ฯ ไม่มีส่วนใดขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543 กฎ
กระทรวงฯ โดยท่านจะต้องก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องและเป็นไปตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ
ประกอบ และข้อบัญญัติท้องถิ่น แบบแปลนที่ได้แจ้งและส่งให้เขตตามลบางปู จะต้องปฏิบัติตาม
เงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

๗. ยื่นให้...

1. ผู้แจ้งฯ ต้องทำการขออนุญาตปรับหรือทำทางเชื่อมเพื่อเป็นทางเข้า-ออก รถยนต์ จากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องก่อน

2. หากการปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 1 มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดเบี่ยงเบนไปจากที่ได้ยื่นแจ้งไว้และเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตคัดแปลง ผู้แจ้งฯ ยังมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นขออนุญาตคัดแปลงให้ถูกต้องก่อน

3. ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนี้ เพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบรับหนังสือแจ้งฯ เลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22 กันยายน 2549

4. อาคารพาณิชย์สรรพสินค้า (ค้าปลีก - ค้าส่ง) ถัดอาคาร ห้องเย็น เมเจอร์ สำนักงาน ที่จอดรถ จะต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการดังกล่าวจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน จึงจะใช้อาคารส่วนนี้ได้

5. หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฉบับนี้ จะสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้แจ้งฯ ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องถูกต้องและครบถ้วน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายธีรพล ขุนเจริญ)

นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

กองช่าง

โทร. 0-2709-1017-19 ต่อ 502, 503

โทรสาร 0-2323-9453

๖๖๖๖๖

สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบรับรองก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 193 / 2550

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดย นายกวิน สัตตกุล และ นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย

เจ้าของอาคารอยู่บ้านเลขที่ ๖๒๗/๓ ตรอก/ซอย ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๑

ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพฯ

ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต

เลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22 กันยายน 2550 ซึ่งอาคารดังกล่าว

เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า(ห้างปลีก-ค้าส่งประเภท

อุปโภคบริโภค),พาณิชย์,ภัตตาคาร,ห้องเย็น,เบเกอรี่,สำนักงาน,ที่จอดรถ พื้นที่ - ม.^๒

ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ม.^๒

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาอาคาร

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๔) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน ๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๕) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน ๑๔ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๖) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
พื้นที่ ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน คัน
พื้นที่ ม.^๒

(๗) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็น ตั้งเก็บน้ำประปา,ห้องเครื่อง
พื้นที่ ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน คัน
พื้นที่ ม.^๒

ที่ บ้านเลขที่ 2502 หมู่ที่ ๓ ต.กรอกข่อย ถนน สุขุมวิทสายเก่า
ตำบล/แขวง บางปิ้ง อำเภอ/เขต เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
โฉนดที่ดินเลขที่/โฉนดที่ดินเลขที่/ค.ค.๑ เลขที่ ๒๕๒๐๖๕(๒๗๕๕)
เป็นที่ดินของ บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
- (๒)

ออกให้ ณ วันที่ 1 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลายมือชื่อ)

()
นายณัฏฐ์ รัตนอักษร
ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลบางปู
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



ตำแหน่ง



ที่ สป ๕๒๕๐๕/ ๓๐๐ ม.

สำนักงานเทศบาลตำบลบางปู
๓๐๐ ม. ๒ ต.ท้ายบ้าน อ.เมืองฯ
จ. สมุทรปราการ ๑๐๖๔๐

๑๑ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอบปรับปรุงอาคาร ห้างสรรพสินค้าเอสโก้ โลตัส สาขาบางปู
เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อ้างถึง หนังสือบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๐

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. แบบแปลน แสดงการปรับปรุงอาคาร ห้างเอสโก้ โลตัส สาขาบางปู จำนวน ๕ ชุด
 ๒. หนังสือรับรองวิศวกรโยธา-สิ่งแวดล้อม-ไฟฟ้า-เครื่องกล และใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรม
 ๓. หนังสือรับรองสถาปนิก และใบประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม
 ๔. หนังสือแสดงความยินยอมผู้ควบคุมงาน ของสถาปนิก วิศวกรโยธา-สิ่งแวดล้อม-ไฟฟ้า-เครื่องกล และใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ขอบปรับปรุงภายในอาคารห้าง
เอสโก้ โลตัส สาขาบางปู ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพื้นที่ส่วนที่ปรับปรุงเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ประเภทค้า
ปลีก-ค้าส่ง โดยจัดภายในแบ่งกันห้องใหม่ ใช้วัสดุมวลเบา ไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างของอาคารเดิม
เกินกว่าร้อยละสิบ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว มี

สำนักงานเทศบาลตำบลบางปู ได้ตรวจสอบแล้วพิจารณาเห็นว่าตัวอาคารเป็นอาคารชั้น
เดียว ปรับปรุงในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง โดยใช้วัสดุมวลเบาในการกันแบ่งห้องใหม่ ซึ่งไม่
เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้โครงสร้างของอาคารเดิมเกินกว่าร้อยละสิบ สามารถดำเนินการได้ตามกฎกระทรวง ฉบับ
ที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๒๘) ข้อ (๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การเปลี่ยนแปลงต่างๆ
ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่ม
น้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ โดยต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕
(พ.ศ.๒๕๒๖) อย่างเคร่งครัด และห้ามกระทำใดๆ ที่เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอัมพร ชุมเจริญ)

นายกเทศมนตรีตำบลบางปู

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

สำเนาหนังสือ
รับรองพื้นที่ใช้สอยอาคาร

ที่ สป ๕๒๕๐๕/๒๕๕๕



สำนักงานเทศบาลตำบลบางปู
๓๐๐ ม.๒ ค.ท้ายบ้าน อ.เมืองฯ
จ.สมุทรปราการ ๑๐๒๘๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

เรื่อง รับรองพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือของฝ่ายกิจการบรรษัทและกฎหมาย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ที่ บญ. ๐๑/๒๕๕๕/๑๓๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๕
๒. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร คัดแปลง รั้วคอกหมู หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๔ ทวิ เลขที่ ๑๔๘/๒๕๕๔
ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๔
๓. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) เลขที่
๑๔๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นความประสงค์ขอหนังสือรับรองพื้นที่
ใช้สอยของอาคาร นั้น

เทศบาลตำบลบางปู ได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารเรื่องเดิมตามที่อ้างถึง แล้วพบว่าใบรับ
หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ตามมาตรา ๓๔ ทวิ และใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.๖) ไม่ได้ระบุ
พื้นที่ใช้สอยของอาคาร เทศบาลตำบลบางปูจึงตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยของอาคารตามแบบแปลนที่ท่านยื่นขอ
ไว้เดิมแล้ว ปรากฏว่าแต่ละอาคารต่าง ๆ มีพื้นที่ ดังนี้

๑. อาคารชนิด คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า, พาณิชย,
ภัตตาคาร(ค้าปลีก-ค้าส่ง), ห้องเย็น, เบเกอร์, สำนักงาน พื้นที่ ๓๘,๒๑๖ ตารางเมตร
๒. อาคารชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาอาคาร พื้นที่
๒๔๖ ตารางเมตร
๓. อาคารชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายนอกทางเข้า-ออก พื้นที่
๒๔ ตารางเมตร
๔. อาคารชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน พื้นที่
๖๒๘ ตารางเมตร
๕. อาคารชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
พื้นที่ ๗,๘๕๔ ตารางเมตร

/ ๖. อาคารชนิด...

๖. อาคารชนิด โครงเหล็ก ๓ ชั้น จำนวน ๙ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ ๘๓๐ ตารางเมตร

๗. อาคารชนิด คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อยใช้เป็นถังเก็บน้ำประปา พื้นที่ ๒๖๗ ตารางเมตร

๘. อาคารชนิด คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องเครื่อง พื้นที่ ๖๓ ตารางเมตร

จึงออกหนังสือรับรองฉบับนี้ไว้เพื่อเป็นหลักฐาน

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิฑูรย์ รุ่งเรือง)
นายกเทศมนตรีเมืองแม่เปิน

กองช่าง

โทร. ๐-๒๗๐๙-๑๑๑๙-๒๐ ต่อ ๕๐๓, ๕๐๔

โทรสาร ๐-๒๓๒๓-๙๕๙๐

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

สำเนาราคาประเมินราชการ



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 292265 หน้าสำรวจ : 2615

อำเภอ เขต : เมืองสมุทรปราการ

ตำบล แขวง : บางปูใหม่

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III S094 แทนที่ : 00

มาตราสวน : 1:4000 เลขที่ดิน : 144

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 55-0-50.0

ราคาประเมิน (บาท ตร.ว.) : 9,250

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 204,240.000

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หัวข้อข่าว: การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
หลักทรัพย์: SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

การเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์

เรื่อง	การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
ชื่อบริษัท	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
ชื่อบริษัทเดิม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
ชื่อบริษัทใหม่	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม	TLGF
ชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่	LPF
วันที่มีผล	29 มี.ค. 2564
หมายเหตุ	- ชื่อบริษัทใหม่ (อังกฤษ) LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 11 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 12 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 13 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 14 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 15 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 16 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 17 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 18 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 19 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 20 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

Ref. No. 66-1-2027-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



จุดถ่ายภาพที่ 21 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 22 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 23 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 24 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 25 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 26 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 27 : สภาพทั่วไปบริเวณภายในแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเทสโก้โลตัสชั้นเดียว



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเทสโก้โลตัสชั้นเดียว



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้า (Store Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area)





สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ห้องน้ำพนักงาน



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ห้องน้ำพนักงาน



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่สำนักงาน (Office Area) / ห้องน้ำพนักงาน



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



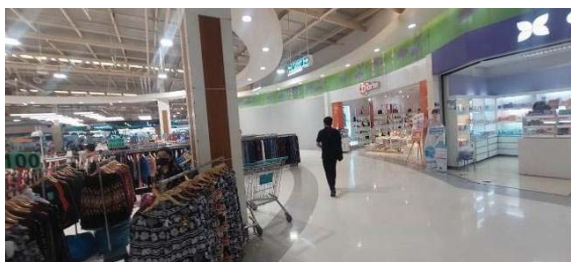
สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



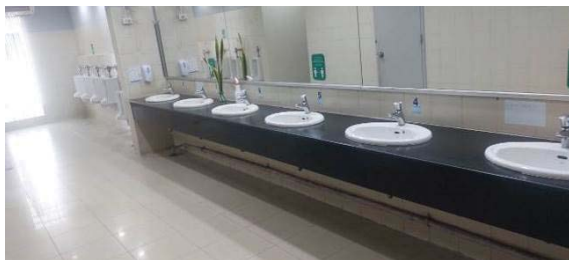
สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณส่วนพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ



สภาพภายในสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / บริเวณห้องน้ำ



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



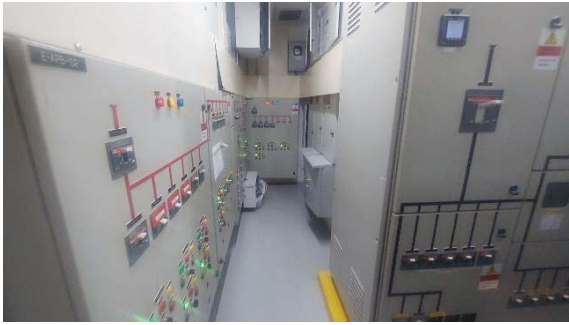
สภาพทั่วไประบบดับเพลิงภายในอาคาร



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



ภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



ภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



ภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



ภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพทั่วไปพื้นที่งานระบบอาคารห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



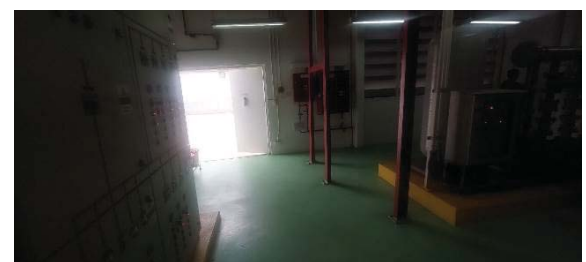
สภาพทั่วไปของระบบอาคาร หม้อแปลงไฟฟ้า 2000 KV



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารห้องปั้มน้ำระบบดับเพลิง (Water Pump-Fire Pump)



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารห้องปั้มน้ำระบบดับเพลิง (Water Pump-Fire Pump)



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารห้องปั้มน้ำระบบดับเพลิง (Water Pump-Fire Pump)

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

Ref. No. 66-1-2027-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ส่วนหลังคาคลุม (จอดรถ)



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / ลานคอนกรีต



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / รั้วตะข่าย



สภาพทั่วไปสิ่งปลูกสร้างรายการอื่นๆ / บ้ายโครงการ และป้ายโฆษณา