

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60)
ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2028-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวภาวดี-จตุจักร อาคารบี ชั้น 17
เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2028-GL-1

วันที่ 1 มีนาคม 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ
12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 19 รายการ ภายใต้ชื่อ
"โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60) ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอ
คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อ
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 2,595,100,000 บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

บริษัทฯ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
เกี่ยวข้องกับการประเมินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา
จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

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..... | 4 |
| 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ..... | 4 |
| 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย..... | 4 |
| 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ..... | 12 |
| 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน..... | 12 |
| 3.2 รายละเอียดที่ดิน..... | 13 |
| 3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง..... | 15 |
| 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ..... | 22 |
| 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ..... | 22 |
| 4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)..... | 23 |
| 4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ..... | 25 |
| 4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ..... | 25 |
| 5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง..... | 27 |
| 5.1 ผังเมือง..... | 27 |
| 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน..... | 28 |
| 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า..... | 29 |
| 7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน..... | 29 |
| 8.0 การประเมินมูลค่า..... | 30 |
| 8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด..... | 30 |
| 8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน..... | 43 |
| 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี..... | 48 |
| 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า..... | 49 |
| 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... | 49 |
| 9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... | 49 |
| 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน..... | 49 |
| ภาคผนวก | |
| • รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ | |
| • แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง | |
| • ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร / | |
| • สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / สำเนาเอกสารสิทธิแปลงคงเหลือ / สำเนาเอกสารสิทธิแปลงทาง / สำเนาระวางแผนที่ | |
| / สำเนาบันทกัมการะจำยอม/สำเนาสัญญาขาย /สำเนาบัญชีราคาประเมินราชการ / สำเนาสัญญาเช่าดำเนินการ | |
| / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ /สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อกองทุน | |
| • ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | |

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

| | | |
|--|---|---|
| ชื่อลูกค้า | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท |
| วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ | : | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| ประเภททรัพย์สิน | : | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | : | ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60) ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| ค่าพิกัด GPS | : | LAT : 14.120408 LON : 100.617164 |
| รายละเอียดทรัพย์สิน | : | ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 19 รายการ |
| สาธารณูปโภค | : | ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และโทรศัพท์ |
| กรรมสิทธิ์การถือครอง | : | กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | : | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท <i>หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว</i> |
| ภาระจำนอง | : | ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ |
| ภาระผูกพันอื่นๆ | : | ทรัพย์สินฯ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วม กันของโฉนดที่ดิน เลขที่ 364, 25643 และ 25644 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกตกลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ทรัพย์สินฯ ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) |
| ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร | : | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1) |
| วันที่ทำการประเมินมูลค่า | : | 20 พฤศจิกายน 2566 |
| วิธีการประเมินมูลค่า | : | บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนสำหรับตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน |
| ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขประกอบการประเมินมูลค่า | : | ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ |
| มูลค่าทรัพย์สิน | : | 2,595,100,000 บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน) |

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น 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
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ 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) ของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลังและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 19 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60) ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นจัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด(Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566

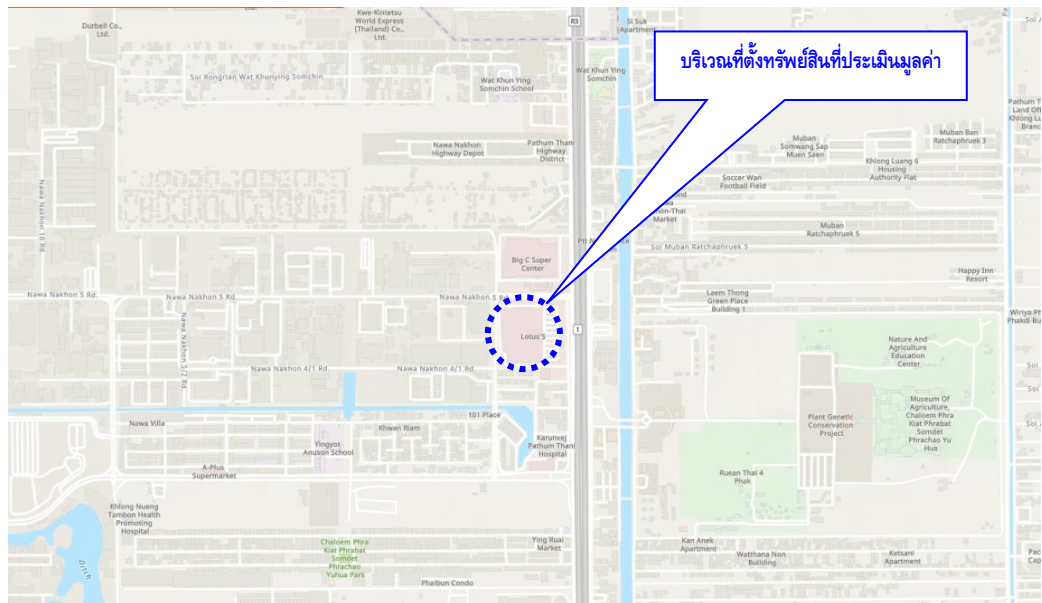
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60) ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองท่าโขลง มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

| | | | |
|-----------|-----------------------------------|------------|---------------|
| - ห่างจาก | โรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี | ระยะประมาณ | 0.25 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต | ระยะประมาณ | 5.60 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต | ระยะประมาณ | 9.00 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร(ตลาดไท) | ระยะประมาณ | 5.00 กิโลเมตร |

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (ศาลาว่าการจังหวัดปทุมธานี) เป็นระยะประมาณ 24.60 กิโลเมตร



โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

| | | | |
|-----------|--------------------------------|------------|----------------|
| - ห่างจาก | จุดขึ้นลงทางยกระดับอุตราภิมุข | ระยะประมาณ | 13.00 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | จุดขึ้นลงถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) | ระยะประมาณ | 5.50 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | ท่าอากาศยานดอนเมือง | ระยะประมาณ | 22.50 กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ | ระยะประมาณ | 74.00 กิโลเมตร |

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 12 ช่องจราจรไปกลับ พร้อมทางเท้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 72.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 4 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 5 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 27.50 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 2 ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 9.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนภายใต้การจัดสรร

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ใช้ทางเข้าออกผ่านถนนนวนคร 2 เพื่อเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน (ทล.1) สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะและรถรับจ้าง

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม การอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงงาน อุตสาหกรรม/คลังสินค้า ภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และกระจายอยู่ทั้งสองฝั่งของถนนพหลโยธิน (ทล. 1) และถนนซอยแยกต่าง ๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของบ้านพักอาศัย ปลุกสร้างเอง อพาร์ทเมนท์ และโครงการจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ร้านอาหารมินิมาร์ท โชว์รูม และสถานบริการน้ำมัน โดยตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน (ทล. 1) โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี นวนคร นิคมอุตสาหกรรมนวนคร คลังสินค้าธนะมลกรุ๊ป โครงการภูเก็ตแลนด์ แฟคตอรี แอนด์ แวร์เฮ้าส์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ฯ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิตโรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี ตลาดโรงเกลือ นวนคร และตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (ตลาดไท) เป็นต้น

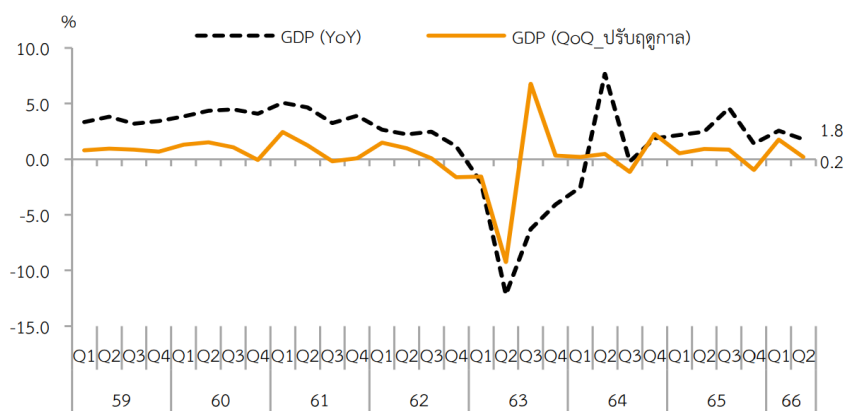
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

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 -8.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนสิงหาคม 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 56.9 จากระดับ 55.9 ในเดือนก่อน เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นว่าการจัดตั้งของรัฐบาลใหม่จะเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้ฟื้นตัวต่อเนื่อง ขณะที่ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ระดับราคาคงที่ และปริมาณรถจักรยานยนต์จดทะเบียนใหม่ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนร้อยละ -15.1 และ -5.5 ตามลำดับและรายได้เกษตรกรที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -1.7

| เครื่องชี้การบริโภคภาคเอกชน | 2565 | 2565 | | | | 2566 | | | | |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | ก.ค. | ส.ค. | YTD |
| ภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ ราคาคงที่ (%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% | |
| ปริมาณรถจักรยานยนต์จดทะเบียนใหม่ (%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% | |
| ปริมาณการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภค (%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

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

| เครื่องชี้การลงทุนภาคเอกชน | 2565 | 2565 | | | | 2566 | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | ก.ค. | ส.ค. | YTD |
| เครื่องชี้การลงทุนในเครื่องจักร | | | | | | | | | | |
| ปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน (%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% | |
| ปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ (%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% | |
| เครื่องชี้การลงทุนก่อสร้าง | | | | | | | | | | |
| ภาษีจากการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ (%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% | |
| ปริมาณจำหน่ายปูนซีเมนต์ (%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

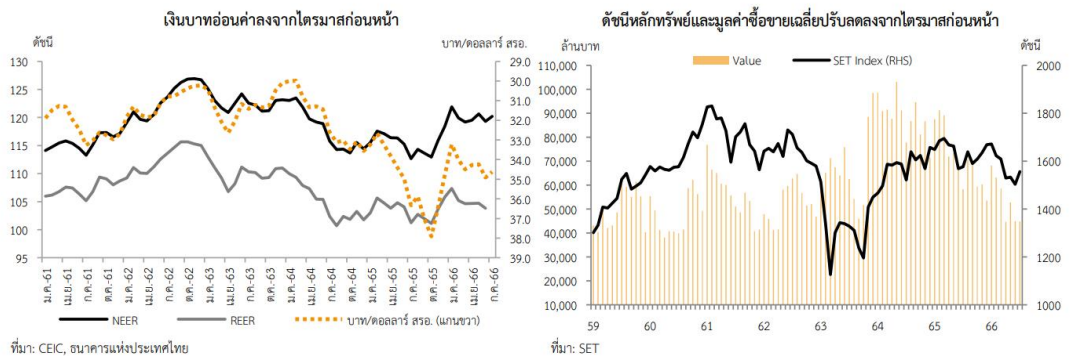
| เครื่องชี้ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ | 2565 | 2565 | | | | 2566 | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | ก.ค. | ส.ค. | YTD |
| ภายในประเทศ | | | | | | | | | | |
| อัตราการว่างงาน (%) | 1.3% | 1.5% | 1.4% | 1.2% | 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 พันล้านบาท ในไตรมาสก่อนหน้า 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 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะการณ์ใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะการทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง 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 เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้บริโภคผนวกกับการขยายการลงทุนสู่ประเทศที่มีศักยภาพทางการตลาดจึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- 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 เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูงมีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์ พรีเมียม ซูเปอร์มาร์เก็ต ที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท : คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปีจาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ที่ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทานและเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง 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 |

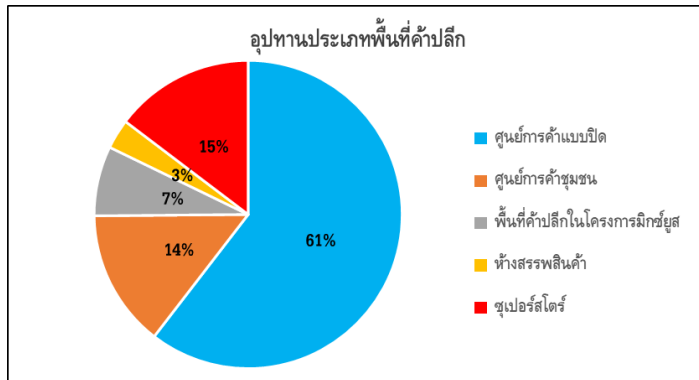
Source : Thai Retailers Association (TRA), for 2020-2025 estimated and forecast by Krungsri Research

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

• อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.6% จากสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมาพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร เปิดให้บริการใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 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 และซูเปอร์ สโตร์ (Super store) ประมาณ 1,207,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นน้อยมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้เพราะปัจจัยลบที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีเยอะมาก อีกทั้งรูปแบบการซื้อ-ขายสินค้าของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมรูปแบบของการซื้อ-สินค้าออนไลน์เข้ามาแทนที่ในสินค้าหลายประเภท ความถี่และวัตถุประสงค์ในการเข้าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงเปลี่ยนแปลงไปศูนย์การค้าขนาดใหญ่ หรือคอมมูนิตีมอลล์บางโครงการจึงจำเป็นต้องมีกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางต่อเนื่องเพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยพื้นที่ค้าปลีกในสถานบริการน้ำมันกลายเป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ตามถนนเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล โดยก่อนหน้านี้คาดว่าจะมีเพียงร้านสะดวกซื้อที่เป็นผู้เช่าหลัก แต่สถานีบริการน้ำมันที่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และที่กำลังจะเปิดบริการในอนาคตล้วนมีพื้นที่เช่ามากขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับในอดีตและกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่สามารถเข้ามาซื้อสินค้า รับประทานอาหาร ซื้อเครื่องดื่ม หรือบริการต่างๆ ได้มากกว่าการเติมน้ำมันเท่านั้น



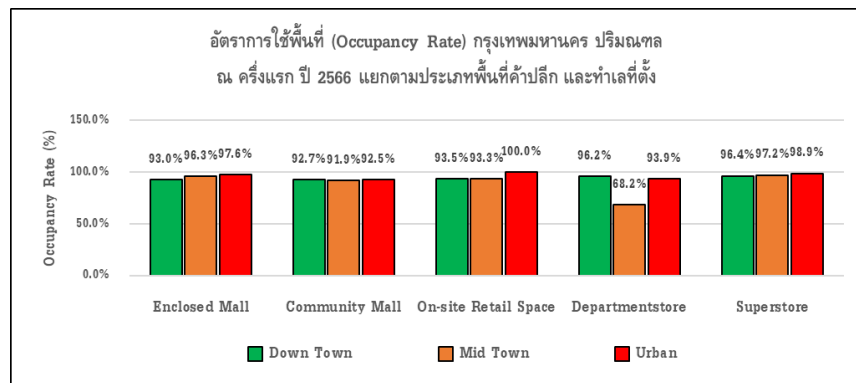
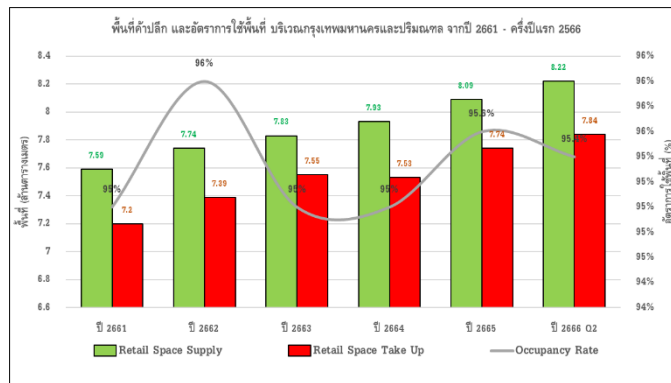
| ประเภท | พื้นที่ใจกลางเมือง | พื้นที่รอบใจกลางเมือง | พื้นที่กรุงเทพมหานคร | รวม |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-------|
| ศูนย์การค้า | 18.1% | 16.9% | 20.7% | 55.8% |
| ห้างสรรพสินค้า | 0.9% | 4.0% | 0.3% | 5.2% |
| ไฮเปอร์มาร์เก็ต | 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 ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าแบบปิดจะมีสัดส่วนของพื้นที่รวมมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร แต่ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่มีขนาดพื้นที่ที่ใหญ่ๆ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอกเช่นเดียวกับโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก มีเพียงพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ เจ้าของโครงการมีความประสงค์ในการพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์เพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่ที่ไม่ต้องการเดินทางไกลเข้าพื้นที่เมืองชั้นใน หรือพื้นที่รอบใจกลางเมืองส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต และสเปเชียลตี้ สโตร์นั้นเป็นรูปแบบโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่นอกพื้นที่ใจกลางเมืองห้างสรรพสินค้าเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่มีโครงการใหม่มานานแล้วเช่นเดียวกับเอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ หรือโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่มีโรงภาพยนตร์ครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งไม่มีโครงการใหม่มานานแล้วโครงการเดิมก็ไม่ได้รับความนิยมเหมือนในอดีตที่ผ่านมา 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 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.4% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากปลายปี 2565 อย่างไรก็ตาม พบว่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภท Superstore ในครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่า ในพื้นที่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ที่ประมาณ 98.9%



● ค่าเช่า (Rental Rate)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ถึงแม้ว่าแนวโน้มค่อยๆ ดีขึ้นมาก็ตาม ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้าง ในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา 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 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-5.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 19 รายการ ได้แก่

- ห้องน้ำชั้นเดียว
- ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง
- ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 2 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 3 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 4 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 5 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 6 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 7 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 8 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 9 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม)
- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1
- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2
- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- บั๊ยโครงการ สูง 20.00 เมตร

โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60)สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

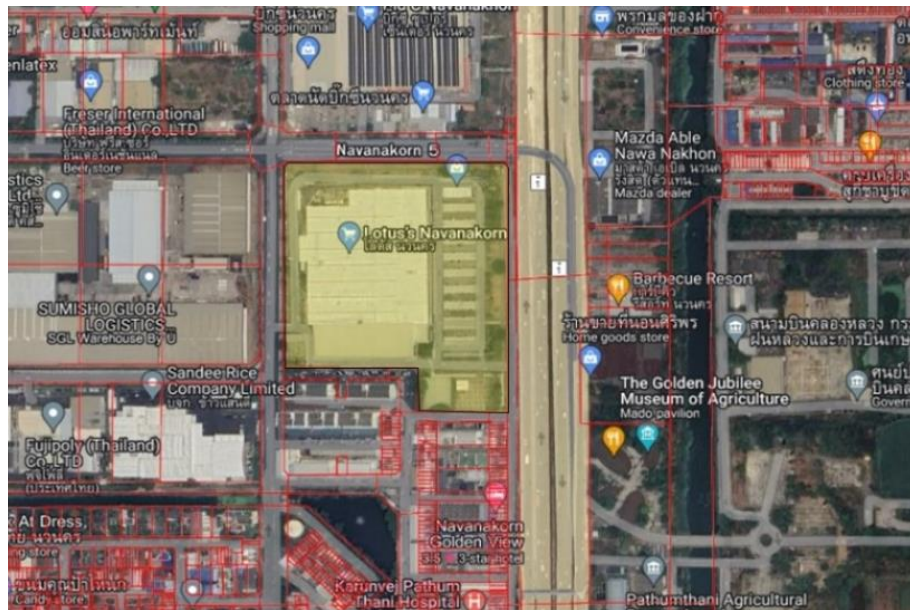
| รายละเอียดพื้นที่ | พื้นที่เช่า(ตารางเมตร) |
|--|------------------------|
| พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) | 8,368.00 |
| พื้นที่สำนักงาน (Back Offices) | 612.00 |
| พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance) | 1,792.00 |
| พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse) | 1,119.00 |
| พื้นที่ศูนย์อาหาร(Food Court) | 1,338.00 |
| พื้นที่โรงภาพยนตร์ | 3,600.00 |
| พื้นที่ร้านค้าให้เช่า แบบคิดจากยอดขาย (GP%) | 1,935.32 |
| พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) | 4,614.76 |
| พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) | 177.34 |
| พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor) | 456.00 |
| รวมพื้นที่ที่ปล่อยเช่าภายในอาคารทั้งหมด | 24,012.42 |

หมายเหตุ: -

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินมีรูปร่างหลายเหลี่ยมสภาพโดยทั่วไปภายในแปลงที่ดินปัจจุบันได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน (ถนนนวนคร 2) โดยมีความกว้างด้านทิศตะวันออก ติดถนนนวนคร 2 เป็นระยะประมาณ 246.00 เมตร มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดถนนนวนคร 5 เป็นระยะประมาณ 217.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันตก ติดถนนนวนคร 4 เป็นระยะประมาณ 207.00 เมตร

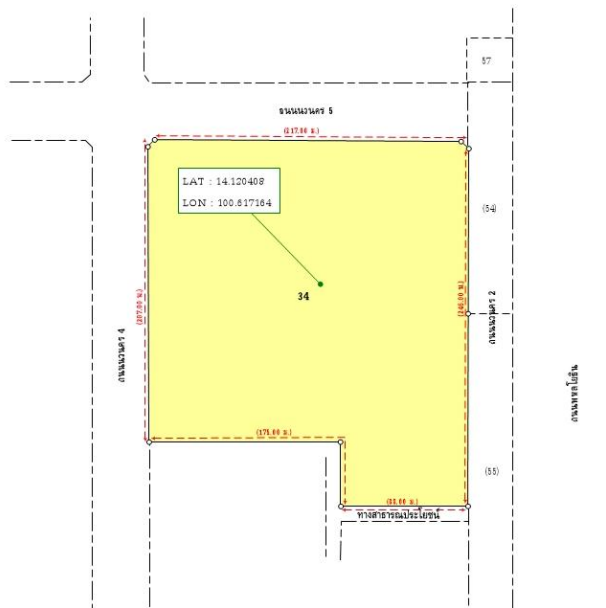


ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

| | | | | | |
|-------------|---|-----------|-------------------|------------|-------------|
| ทิศเหนือ | : | ติดต่อกับ | ถนนนวนคร 5 | ระยะประมาณ | 217.00 เมตร |
| ทิศใต้ | : | ติดต่อกับ | ทางสาธารณประโยชน์ | ระยะประมาณ | 263.00 เมตร |
| ทิศตะวันออก | : | ติดต่อกับ | ถนนนวนคร 2 | ระยะประมาณ | 246.00 เมตร |
| ทิศตะวันตก | : | ติดต่อกับ | ถนนนวนคร 4 | ระยะประมาณ | 207.00 เมตร |



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60)

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 54492

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 2 ชั้น

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 132.00 x 168.00 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 24,884.00 ตารางเมตร
พื้นที่โรงภาพยนตร์ 3,600.00 ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร 11,788.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 16 ปี และพื้นที่โรงภาพยนตร์ ประมาณ 15 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

มาตรฐานการก่อสร้าง : ดี

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ดี

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องยาง และคอนกรีตเคลือบด้วย Epoxy Coating

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที-บาร์ และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานไม้เนื้อแข็ง บานกระจก บานเหล็กและบานเปิดกระจก

หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้นผิว-ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเซรามิก

สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถส้วมแบบชักโครก และโถปัสสาวะ

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ห้องน้ำชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 25.00 x 32.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 800.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดที่-บาร์ และเปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตปูด้วยกระเบื้อง
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็กม้วน และบานพีวีซี
 สุขภัณฑ์ โถสุขภัณฑ์แบบนั่งราบ โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ
 และกระจกเงา
3. ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำดับเพลิง : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 22.00 x 20.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 440.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตขัดมัน
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็ก
4. ที่จอดรถ1 (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 48.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 192.00 ตารางเมตร/หลัง
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตคอมโพสิต
- 5.-12. ที่จอดรถ
 ลำดับที่ 2 - 9 (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 จำนวน 8 หลัง : อายุอาคาร ประมาณ 15 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 28.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 224.00 ตารางเมตร/หลัง
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก

13. ที่จอดรถ10 (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 15 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.50 x 34.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 425.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
14. ที่จอดรถ11 (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.50 x 38.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 171.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
15. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1 (ทางเดิน) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 18.50 x 32.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
16. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2 (ทางเดิน) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 47.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตขัดมัน
17. ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3 (ทางเดิน) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 12.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 42.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้าง เหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก

18. ถนนและลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ
- : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 - : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 - : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ - x - เมตร
 - : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16,900.00 ตารางเมตร
 - : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กหนาประมาณ 0.15 เมตร พร้อมงานท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก
19. รั้วรอบโครงการ
- : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 - : อายุอาคาร ประมาณ 12 ปี
 - : ขนาด (สูง x ยาว) ประมาณ 1.50 - 2.00x 900.00 เมตร
 - : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 900.00 เมตร
 - : รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป และก่อดินถมปูนเรียบทาสี สูงประมาณ 1.50-2.00 เมตร ยาวโดยรอบรวมประมาณ 900.00 เมตร
20. ป้ายโครงการ สูง 20 เมตร
- : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 - : อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
 - : ขนาด (สูง) ประมาณ 20.00 เมตร
 - : จำนวน 1 ชุด
 - : ป้ายโครงเหล็ก สูงประมาณ 20.00 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 368/2549 ออกเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2549 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการขออนุญาต : ก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารถาวร
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ 38,680.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ และทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน พื้นที่ 19,980.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า - ออก พื้นที่ 795.00 ตารางเมตร
 - ชนิด โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน และที่จอดรถ พื้นที่ 2,520.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 3/50 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคาร ดังนี้
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
ตามใบอนุญาต เลขที่ 368/2549 :
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถและทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน
 - ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า-ออก
 - ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : 5. โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : 6. สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 41/2551 ออกให้ ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2551 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ทำการขออนุญาต : ดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารถาวร
: 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ พื้นที่ 3,878.00 ตารางเมตร
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 15/51 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคารดังนี้
ตามใบอนุญาตเลขที่ 41/2551 : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายลงวันที่ 24 มกราคม 2557 ระบุเป็นการซื้อขายอาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 98/103 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 ระหว่าง บริษัท เอกชัย-ดีสทริบิวชั่น จำกัด "ผู้ขาย" และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท "ผู้ซื้อ"
- ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้นโดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆมีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

| เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน | | | | | | |
|---|----------------------|-----------|-----------|------------------------|-----|---------|
| ระวาง 5137 III 7460-6 และ 7 | | | | | | |
| ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก)อำเภอคลองหลวงจังหวัดปทุมธานี | | | | | | |
| ลำดับ ที่ | โฉนดที่ดิน เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ | | |
| | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา |
| 1 | 54492 | 34 | 14631 | 31 | 0 | 05 |
| เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ | | | | 31 | 0 | 05 |
| เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า | | | | 31 | 0 | 05 |

- ◆ ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- ◆ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
- ◆ ภาระจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนองกับธนาคารใดๆ
- ◆ ภาระผูกพันอื่นๆ : - ติดภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องถนนทางเดินชานถนนที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ 364, 25643 และ 25644
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างตามหนังสือ แบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 20 มกราคม 2557
- ◆ หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 มกราคม 2557

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 20 มกราคม 2557

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 8,368

พื้นที่ Food Court 1,338

พื้นที่ Back Offices 612

พื้นที่ Maintenance 1,792

พื้นที่ Warehouse 1,119

ค่าเช่าและค่าบริการ : พื้นที่ Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse ตามสัญญา

| ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน) | อัตราค่าบริการ(บาท/เดือน) | รวมค่าเช่า/ค่าบริการ (บาท/เดือน) |
|-------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 1 | 1,171,520 | 1,757,280 | 2,928,800 |
| 2 | 1,171,520 | 1,757,280 | 2,928,800 |
| 3 | 1,171,520 | 1,757,280 | 2,928,800 |
| 4 | 1,288,672 | 1,933,008 | 3,221,680 |
| 5 | 1,288,672 | 1,933,008 | 3,221,680 |
| 6 | 1,288,672 | 1,933,008 | 3,221,680 |
| 7 | 1,417,539 | 2,126,309 | 3,543,848 |
| 8 | 1,417,539 | 2,126,309 | 3,543,848 |
| 9 | 1,417,539 | 2,126,309 | 3,543,848 |
| 10 | 1,559,293 | 2,338,940 | 3,898,233 |
| 11 | 1,559,293 | 2,338,940 | 3,898,233 |
| 12 | 1,559,293 | 2,338,940 | 3,898,233 |
| 13 | 1,715,222 | 2,572,834 | 4,288,056 |
| 14 | 1,715,222 | 2,572,834 | 4,288,056 |
| 15 | 1,715,222 | 2,572,834 | 4,288,056 |
| 16 | 1,886,745 | 2,830,117 | 4,716,862 |
| 17 | 1,886,745 | 2,830,117 | 4,716,862 |
| 18 | 1,886,745 | 2,830,117 | 4,716,862 |

| ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน) | อัตราค่าบริการ(บาท/เดือน) | รวมค่าเช่า/ค่าบริการ (บาท/เดือน) |
|-------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 19 | 2,075,419 | 3,113,129 | 5,188,548 |
| 20 | 2,075,419 | 3,113,129 | 5,188,548 |
| 21 | 2,075,419 | 3,113,129 | 5,188,548 |
| 22 | 2,282,961 | 3,424,442 | 5,707,403 |
| 23 | 2,282,961 | 3,424,442 | 5,707,403 |
| 24 | 2,282,961 | 3,424,442 | 5,707,403 |
| 25 | 2,511,257 | 3,766,886 | 6,278,143 |
| 26 | 2,511,257 | 3,766,886 | 6,278,143 |
| 27 | 2,511,257 | 3,766,886 | 6,278,143 |
| 28 | 2,762,383 | 4,143,574 | 6,905,957 |
| 29 | 2,762,383 | 4,143,574 | 6,905,957 |
| 30 | 2,762,383 | 4,143,574 | 6,905,957 |

ค่าเช่าและค่าบริการ : พื้นที่ Food Court

ตามสัญญา

| ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน) | อัตราค่าบริการ(บาท/เดือน) | รวมค่าเช่า/ค่าบริการ (บาท/เดือน) |
|-------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 148,786 | 223,178 | 371,964 |
| 2 | 148,786 | 223,178 | 371,964 |
| 3 | 148,786 | 223,178 | 371,964 |
| 4 | 163,665 | 245,496 | 409,161 |
| 5 | 163,665 | 245,496 | 409,161 |
| 6 | 163,665 | 245,496 | 409,161 |
| 7 | 180,032 | 270,046 | 450,078 |
| 8 | 180,032 | 270,046 | 450,078 |
| 9 | 180,032 | 270,046 | 450,078 |
| 10 | 198,035 | 297,050 | 495,085 |
| 11 | 198,035 | 297,050 | 495,085 |
| 12 | 198,035 | 297,050 | 495,085 |
| 13 | 217,837 | 326,755 | 544,592 |
| 14 | 217,837 | 326,755 | 544,592 |
| 15 | 217,837 | 326,755 | 544,592 |

| ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน) | อัตราค่าบริการ(บาท/เดือน) | รวมค่าเช่า/ค่าบริการ (บาท/เดือน) |
|-------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 16 | 239,621 | 359,431 | 599,052 |
| 17 | 239,621 | 359,431 | 599,052 |
| 18 | 239,621 | 359,431 | 599,052 |
| 19 | 263,583 | 395,374 | 658,957 |
| 20 | 263,583 | 395,374 | 658,957 |
| 21 | 263,583 | 395,374 | 658,957 |
| 22 | 289,941 | 434,911 | 724,852 |
| 23 | 289,941 | 434,911 | 724,852 |
| 24 | 289,941 | 434,911 | 724,852 |
| 25 | 318,935 | 478,402 | 797,337 |
| 26 | 318,935 | 478,402 | 797,337 |
| 27 | 318,935 | 478,402 | 797,337 |
| 28 | 350,829 | 526,242 | 877,071 |
| 29 | 350,829 | 526,242 | 877,071 |
| 30 | 350,829 | 526,242 | 877,071 |

หมายเหตุ : เนื่องจากยังไม่มีภาระระบุค่าบริการในการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 2 ของพื้นที่ Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse และ Food Court บริษัทฯ ประเมินการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี ตามรูปแบบการคำนวณค่าบริการเดิมที่ผ่านมา โดยปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวางรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้งรูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวางแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

| ลำดับ | โฉนดเลขที่ | เนื้อที่ | ราคาประเมินทางราชการ | ราคาประเมินทางราชการรวม |
|------------------------------------|------------|-----------|----------------------|-------------------------|
| | | (ตารางวา) | (ตารางวาละ/บาท) | (บาท) |
| 1 | 54492 | 12,405.00 | 23,500.00 | 291,517,500 |
| รวมราคาประเมินราคาทางราชการเท่ากับ | | | | 291,517,500 |

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

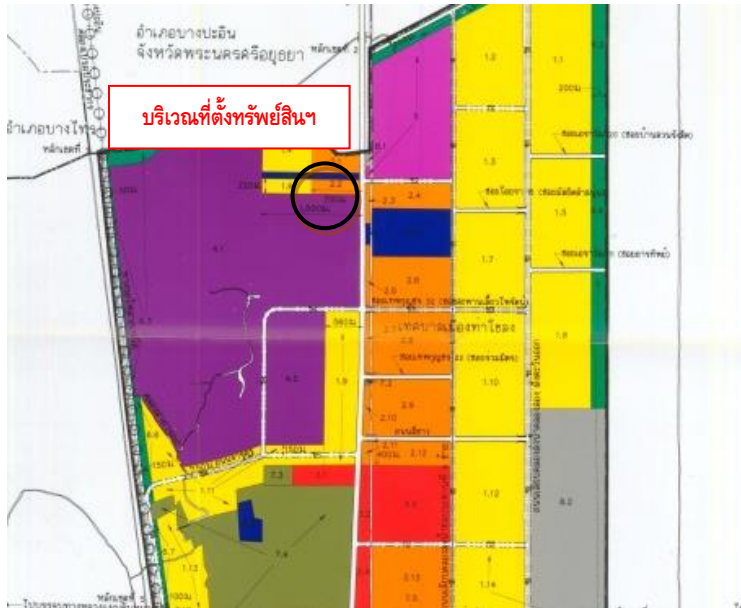
| ลำดับ | รายการ | พื้นที่ | หน่วย | ราคา/หน่วย | Total RCN | อายุ | ค่าเสื่อม | DRC |
|---|------------------------------------|-----------|-----------|------------|----------------|-------|-----------|-------------|
| 1 | อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต | 40,272.00 | ตารางเมตร | 7,800.00 | 314,121,600.00 | 16.00 | 22% | 245,014,848 |
| สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ | | | | | | | | |
| 2 | - ห้องน้ำชั้นเดียว | 800.00 | ตารางเมตร | 6,350.00 | 5,080,000.00 | 16.00 | 22% | 3,962,400 |
| 3 | - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง | 440.00 | ตารางเมตร | 5,350.00 | 2,354,000.00 | 16.00 | 22% | 1,836,120 |
| 4 | - ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม) | 192.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 499,200.00 | 16.00 | 43% | 284,544 |
| 5 | - ที่จอดรถ 2 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 6 | - ที่จอดรถ 3 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 7 | - ที่จอดรถ 4 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 8 | - ที่จอดรถ 5 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 9 | - ที่จอดรถ 6 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 10 | - ที่จอดรถ 7 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 11 | - ที่จอดรถ 8 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 12 | - ที่จอดรถ 9 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 582,400.00 | 16.00 | 43% | 331,968 |
| 13 | - ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม) | 425.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 1,105,000.00 | 16.00 | 43% | 629,850 |
| 14 | - ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม) | 171.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 444,600.00 | 16.00 | 43% | 253,422 |
| 15 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1 | 165.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 429,000.00 | 16.00 | 43% | 244,530 |
| 16 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2 | 165.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 429,000.00 | 16.00 | 43% | 244,530 |
| 17 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3 | 42.00 | ตารางเมตร | 2,600.00 | 109,200.00 | 16.00 | 43% | 62,244 |
| 18 | - ถนนและลานคอนกรีต | 16,900.00 | ตารางเมตร | 900.00 | 15,210,000.00 | 16.00 | 43% | 8,669,700 |
| 19 | - รั้วรอบโครงการ | 1,800.00 | ตารางเมตร | 2,050.00 | 3,690,000.00 | 12.00 | 31% | 2,546,100 |
| 20 | - ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร | 67.00 | ตารางเมตร | 8,050.00 | 539,350.00 | 16.00 | 43% | 307,430 |
| รวมราคาประเมินทางราชการ (สิ่งปลูกสร้าง) | | | | | | | | 266,711,462 |

"ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง"

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1)



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม คลังสินค้าสถาบันราชการการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- (2) ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนั้นห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
 - (1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
 - (2) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
 - (3) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
 - (4) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
 - (5) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 สายต่อทางของกรมโยธาธิการควบคุม - บรรจบทางหลวงหมายเลข 346 (บางพูน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปเตมีย์) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตรเว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวดปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในการนี้การขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นสำคัญ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินหรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี นวนคร
ที่ตั้ง : ตัดถนนพหลโยธิน
ประเภท : ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูล ที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1.1 | ร้านค้าให้เช่า /Shop | ประมาณ 45.00 | 1 | ประมาณ 1,800 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 063-654-9053 | คุณธนชัย ฝ่ายขายพื้นที่ | |
| 1.2 | ร้านค้าขนาดเล็ก | 4.00 | 1 | 2,250 - 3,000 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 085-020-7425 | คุณจิตรภา (ฝ่ายขายประจำศูนย์) | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า/โรงภาพยนตร์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูล ที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------|
| 2.1 | ร้านค้าให้เช่า /Shop | 17.40 | 1 | 3,300 |
| ที่มาของข้อมูล | | จากการสอบถามร้าน Fon Nail | | |
| 2.2 | ร้านค้าให้เช่า/ ธนาคารออมสิน | 136.00 | 1 | 2,080 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 02-567-7048 จากการสอบถามสำนักงาน | | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี พิวเจอร์พาร์ค รัชสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูล ที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|-----------------|----------------------------|------|-------------------------------------|
| 3.1 | ร้านค้าขนาดเล็ก | 15.00 | 1 | 3,000 - 3,800 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 097-037-5548 | | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : พิวเจอร์ พาร์ค รังสิตและสเปลล์
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูล ที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|----------------|---|------|-------------------------------------|
| 4.1 | ร้านค้าให้เช่า | 10.00-15.00 | 1 | ประมาณ 2,800-3,200 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 02-520-1111 กต 3 จากการสอบถามฝ่ายพื้นที่ | | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : เดอะ ฟอร์เรสต์ พหลโยธิน
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูล ที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|----------------|----------------------------|------|-------------------------------------|
| 5.1 | ร้านค้าให้เช่า | 36.00 | 1 | 800 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 092-614-6194 คุณนึ่ง | | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 6

ชื่อโครงการ : ไทวัสดุ รังสิต
 ที่ตั้ง : ตัดถนนพหลโยธิน
 ประเภท : ศูนย์การค้าวัสดุก่อสร้างและของตกแต่งบ้าน



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูลที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|---------------------------|--|------|-------------------------------------|
| 6.1 | พื้นที่ให้เช่า (ด้านหน้า) | ประมาณ 24.00 | 1 | 300 - 700 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 02-103-3100 กต 1 และ 02-103-3585-93 | | |

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 7

ชื่อโครงการ : Mingle Mall
 ที่ตั้ง : ตัดถนนพหลโยธิน
 ประเภท : คอมมูนิตีมอลล์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

| ข้อมูลที่ | ประเภท | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | ชั้น | ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน |
|----------------|----------------|----------------------------|------|-------------------------------------|
| 7.1 | ร้านค้าให้เช่า | ประมาณ 60.00 | 1 | ประมาณ 615 - 800 |
| ที่มาของข้อมูล | | โทร. 02-168-000 | | |

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเช่าพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 800 - 3,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลที่ตั้ง และชั้นของแต่ละยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ สภาพแวดล้อม รวมถึงรูปแบบโครงการ ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

| ลำดับที่ | โครงการ | ประเภท | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) | ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|----------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 | บิกซี นวนคร | ร้านค้าให้เช่า | 45.00 | 1,800 |
| | | ร้านค้าขนาดเล็ก | 4.00 | 2,250 - 3,000 |
| 2 | เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต | ร้านค้าให้เช่า | 17.40 - 136.00 | 2,080 - 3,300 |
| 3 | บิกซี ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต | ร้านค้าขนาดเล็ก | 15.00 | 3,000 - 3,800 |
| 4 | ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต และสเปลล์ | ร้านค้าให้เช่า | 10.00 - 15.00 | 2,800 - 3,200 |
| 5 | เดอะ พอร์เรสท์ พหลโยธิน | ร้านค้าให้เช่า | 36.00 | 800 |
| 6 | ไทวัสดุ รังสิต | พื้นที่ให้เช่า (ด้านหน้า) | 24.00 | 300 - 700 |
| 7 | Mingle Mall | ร้านค้าให้เช่า | 60.00 | 615 - 800 |

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ อัตราค่าเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่าร้านค้าเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังต่อไปนี้

พื้นที่เช่าร้านค้า (Fix-Rent)

| รายการ | หน่วย | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 |
|-------------------|-------------|---------------|----------|----------|----------|
| พื้นที่เช่า | (ตารางเมตร) | 6.93 - 562.00 | 45.00 | 136.00 | 15.00 |
| ชั้นที่ตั้ง | | G - 2 | 1 | 1 | 1 |
| ประเภทพื้นที่เช่า | ร้านค้า | ร้านค้า | ร้านค้า | ร้านค้า | ร้านค้า |

| รายการ | หน่วย | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|----------|-------------|----------|
| ราคาเสนอเช่า | (บาท/ตารางเมตร) | - | 1,800 | - | 3,000 |
| อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม | (บาท/ตารางเมตร) | - | 1,550 | - | 2,400 |
| ราคาที่ปล่อยเช่า | (บาท/ตารางเมตร) | - | - | 2,080 | - |
| วันที่มีการปล่อยเช่า | (ว/ด/ป) | - | - | กลางปี 2566 | - |
| ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา | (เปอร์เซ็นต์) | - | 0% | 0% | - |
| ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา | (บาท/ตารางเมตร) | - | - | 2,080 | - |
| ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย | (บาท/ตารางเมตร) | - | 1,550 | 2,080 | 2,400 |

| ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ | หน่วย | ปัจจัยที่ทำการพิจารณา | | | | | |
|---|-------|-----------------------|----------|----------|----------|------|-------|
| | | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 | | |
| ทำเลที่ตั้งโครงการ | % | 5% | 78 | -10% | (208) | -10% | (240) |
| การคมนาคมเข้าออกโครงการ | % | 0% | - | 5% | 104 | 0% | - |
| รูปแบบโครงการ | % | 0% | - | 0% | - | -5% | (120) |
| ขนาดพื้นที่เช่า | % | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| ชั้นที่ตั้ง | % | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| ตำแหน่งที่ตั้ง | % | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| สภาพคล่องในการปล่อยเช่า | % | 5% | 78 | 0% | - | -5% | (120) |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | % | 10% | 155 | -5% | (104) | -5% | (120) |
| รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน | | 20% | 310 | -10% | (208) | -25% | (600) |

| | | | | | |
|--|--------------------|---------|--------------|--------------------|---------|
| ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย | (บาท/ตารางเมตร) | - | 1,550 | 2,080 | 2,400 |
| อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio) | (เปอร์เซ็นต์) | | 20.00% | -10.00% | -25.00% |
| อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน | (บาท/ตารางเมตร) | | 1,860 | 1,872 | 1,800 |
| ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน | (บาท/ตารางเมตร) | 245.00% | 80.00% | 90.00% | 75.00% |
| ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ | (เปอร์เซ็นต์) | 100% | 32.65% | 36.73% | 30.61% |
| มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ | (บาท/ตารางเมตร) | 1,846 | 607 | 688 | 551 |
| มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน | ตารางเมตรละ | | 1,850 | บาทต่อเดือน | |

หมายเหตุ : -

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" (รหัสสาขา 60) มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 24,012.42 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

| รายละเอียดพื้นที่ | ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร) |
|---|-------------------------|
| พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Lotus area) | 8,368.00 |
| พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) | 612.00 |
| พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse Area) | 1,119.00 |
| พื้นที่ซ่อมบำรุง (M&E Room Area) | 1,792.00 |
| พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) | 1,338.00 |
| พื้นที่โรงภาพยนตร์ | 3,600.00 |
| พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Rental area) | |
| - พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย (GP%)/Shop | 1,935.32 |
| - พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)/Shop | 4,614.76 |
| - พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)/Booth Kiosk& ATM. | 177.34 |
| - พื้นที่เช่าภายนอก (Outdoor) | 456.00 |
| รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด | 24,012.42 |

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมด มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2566)

| ประเภทพื้นที่ | พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร) | พื้นที่ปล่อยเช่า | Occ. (%) | ค่าเช่า (บาท/เดือน) | ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.) |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) | | | | | |
| Anchor Tenant 01 | | | | | |
| - พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ | 11,891.00 | 11,891.00 | 100.00% | 3,898,233.00 | 327.83 |
| - พื้นที่ Food Court | 1,338.00 | 1,338.00 | 100.00% | 495,085.00 | 370.02 |
| Anchor Tenant 02 | | | | | |
| - พื้นที่โรงภาพยนตร์ | 3,600.00 | 3,600.00 | 100.00% | (GP %) | - |
| B) พื้นที่เช่า Shop (GP%) | 1,935.32 | 1,900.32 | 98.19% | (GP %) | - |
| C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent) | 4,614.76 | 4,406.25 | 95.48% | 7,536,616.31 | 1,710.44 |
| D) พื้นที่เช่าชั่วคราว | 177.34 | 157.04 | 88.55% | (%) | - |
| E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร | 456.00 | 456.00 | 100.00% | 167,752.00 | 367.88 |
| Total | 24,012.42 | 23,748.61 | 98.90% | 12,097,686.31 | 668.70 |

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 ที่ได้รับจากลูกค้า เป็นเกณฑ์

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)

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราค่าเช่า แสดงได้ดังนี้

| รายการ | หน่วย | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 |
|---|-------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) |
| Anchor Tenant 01: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) | | | | | | | |
| พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ | (ตร.ม./เดือน) | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน | (บาท/ปี) | 46,778,796.00 | 50,677,026.00 | 51,456,672.00 | 51,456,672.00 | 55,744,732.00 | 56,602,344.00 |
| (เฉลี่ย) | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 327.83 | 355.15 | 360.61 | 360.61 | 390.66 | 396.67 |
| อัตราการปรับค่าเช่า | (%/ปี) | (อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน) | | | | | |
| พื้นที่ Food Court | (ตร.ม./เดือน) | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการ | (บาท/ปี) | 5,941,020.00 | 6,436,090.00 | 6,535,104.00 | 6,535,104.00 | 7,079,704.00 | 7,188,624.00 |
| (เฉลี่ย) | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 370.02 | 400.85 | 407.02 | 407.02 | 440.94 | 447.72 |
| อัตราการเช่า/ปี (Occ%) | (%/ปี) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Anchor Tenant 02: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) | | | | | | | |
| - พื้นที่โรงพยาบาลนอร์ด | (ตร.ม.) | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการ | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 73.00 | 75.19 | 77.45 | 79.77 | 82.16 | 84.63 |
| อัตราการปรับค่าเช่า | (%/ปี) | 15% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| อัตราการเช่า/ปี (Occ%) | (%/ปี) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราค่าเช่า แสดงได้ดังนี้ (ต่อ)

| รายการ | หน่วย | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 | ปีที่ 11 |
|--|-------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) | (12 เดือน) |
| Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) | | | | | | |
| พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ | (ตร.ม.) | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 | 11,891.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการ | (บาท/ปี) | 56,602,344.00 | 61,319,204.00 | 62,262,576.00 | 62,262,576.00 | 67,451,126.00 |
| (เฉลี่ย) | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 396.67 | 429.73 | 436.34 | 436.34 | 5,672.45 |
| อัตราการปรับค่าเช่า | (%/ปี) | (อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน) | | | | |
| พื้นที่ Food Court | (ตร.ม.) | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 | 1,338.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการ | (บาท/ปี) | 7,188,624.00 | 7,787,674.00 | 7,907,484.00 | 7,907,484.00 | 8,566,434.00 |
| (เฉลี่ย) | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 447.72 | 485.03 | 492.49 | 492.49 | 6,402.42 |
| อัตราการเช่า/ปี (Occ%) | (%/ปี) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) | | | | | | |
| - พื้นที่โรงพยาบาลนอร์ด | (ตร.ม.) | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 |
| ค่าเช่า-ค่าบริการ | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 87.17 | 89.78 | 92.47 | 95.25 | 98.11 |
| อัตราการปรับค่าเช่า | (%/ปี) | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| อัตราการเช่า/ปี (Occ%) | (%/ปี) | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2028-GL-1

| รายการ | หน่วย | Y 01 | Y 02 | Y 03 | Y 04 | Y 05 |
|--------------------------------------|------------|---------------|---------------|--------------|------|------|
| พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน | (ตร.ม./ปี) | 39,874.30 | 18,223.88 | 3,945.40 | - | - |
| รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา | (บาท./ปี) | 75,297,075.52 | 31,444,544.38 | 7,387,208.55 | - | - |

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

| รายการ | หน่วย | Y 01 | Y 02 | Y 03 | Y 04 | Y 05 |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|-----------|------|------|
| พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน | (ตร.ม./ปี) | 5,472.00 | 3,388.80 | 120.00 | - | - |
| รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา | (บาท./ปี) | 2,013,024.00 | 1,221,408.00 | 40,072.00 | - | - |

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย (Estimated Market Rent) / การปรับอัตราค่าเช่า (Growth)

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

Unit : Baht/sq.m/month

| พื้นที่ให้เช่า | Rent Roll as at | ประมาณการอัตราค่าเช่า | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| | Nov. 2566 | Year 01 | Year 02 | Year 03 | Year 04 | Year 05 | Year 06 | Year 07 - End | |
| B) พื้นที่เช่า Shop (GP%) | 19,104,345.15 | 21,970,000.00 | 22,629,100.00 | 23,307,973.00 | 24,007,212.19 | 24,727,428.56 | 25,469,251.41 | 26,233,328.95 | |
| C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent) | 1,710.44 | 1,850.00 | 1,905.50 | 1,962.67 | 2,021.54 | 2,082.19 | 2,144.66 | 2,144.66 | |
| D) พื้นที่เช่าชั่วคราว | % | 30% | ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypemarket & Food Court) ในปี 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 3.0% | | | | | | |
| E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร | 367.88 | 400.00 | 412.00 | 424.36 | 437.09 | 450.20 | 463.71 | 463.71 | |

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

Unit : %

| พื้นที่ให้เช่า | ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%) | | | | | | |
|--------------------------------|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------|
| | Year 01 | Year 02 | Year 03 | Year 04 | Year 05 | Year 06 | Year 07 - End |
| B) พื้นที่เช่า Shop (GP%) | 15% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent) | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| D) พื้นที่เช่าชั่วคราว | | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร | 10% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |

ตารางประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

Unit : %

| พื้นที่ให้เช่า | Rent Roll as at | ประมาณการอัตราการปล่อยพื้นที่เช่า (Occupancy Rate) | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|------|------|------|------|--------|----------|
| | Nov. 2566 | Y01 | Y02 | Y03 | Y04 | Y05 | Y06-11 | Terminal |
| C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent) | 95.48% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% |
| E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

ประมาณการรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.50% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2018/19- 2023/24

ตารางสรุปรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง

Unit : Baht

| รายการ | Year 2018/19 | Y 2019/20 | Y 2020/21 | Y 2021/22 | Y 2022/23 | Y 2023/24 | ค่าเฉลี่ย | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Energy & Utilities | 11,244.95 | 10,261.43 | 8,562.37 | 8,434.63 | 9,450.09 | 5,373.57 | 9,211.84 | 9,527.55 |
| Maintenance & Repair | 2,765.00 | 2,612.96 | 2,903.04 | 2,456.70 | 2,463.95 | 1,197.78 | 2,053.33 | 2,542.50 |
| Cleaning | 3,479.14 | 3,530.01 | 3,115.37 | 2,971.17 | 2,917.38 | 1,784.03 | 3,058.34 | 3,178.57 |
| Security | 1,610.84 | 1,613.74 | 1,534.05 | 1,177.91 | 1,146.94 | 699.39 | 1,198.95 | 1,380.40 |
| Property Insurance | 1,730.02 | 1,756.46 | 1,245.26 | 1,405.32 | 1,191.94 | 642.09 | 1,100.73 | 1,404.96 |
| Sale Promotion | 1,748.22 | 755.44 | 924.89 | 762.10 | 1,102.95 | 30.86 | 52.90 | 891.08 |
| Other expense | 387.46 | (6,006.06) | (2,336.29) | (1,016.50) | (3,229.81) | (2,688.34) | (4,608.58) | (2,801.63) |
| Total Expense of Mail | 22,965.63 | 14,523.98 | 15,948.69 | 16,191.34 | 15,043.44 | 7,039.37 | 12,067.50 | 16,123.43 |
| Net Income from Part 2 | 161,701.71 | 168,854.51 | 125,574.73 | 115,010.20 | 138,443.78 | 81,071.67 | 138,980.00 | 141,427.49 |

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 | |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Rental Collection Fee | - | 5,576.98 | 4,619.57 | 4,362.10 | 4,961.78 | 2,918.60 | 5,003.32 | 4,904.75 |
| Leasing Commission | - | 3,674.63 | 3,668.05 | 3,885.00 | 4,400.48 | 2,210.55 | 3,789.51 | 3,883.53 |
| GOP | 208,074.95 | 206,001.94 | 161,778.97 | 151,169.21 | 174,916.03 | 102,626.11 | 175,930.48 | 178,180.55 |

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 | |
|---------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|----------|
| Incentive Fee | - | 3,736.22 | 3,014.95 | 2,823.84 | 3,273.12 | 1,963.57 | 3,366.12 | 3,242.85 |

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

| รายการ | Year 2018/19 | Y 2019/20 | Y 2020/21 | Y 2021/22 | Y 2022/23 | Y 2023/24 | ค่าเฉลี่ย | |
|--|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน | | | | | | | | |
| Energy & Utilities | 6.09% | 5.60% | 6.05% | 6.43% | 6.16% | 6.10% | 6.10% | 6.07% |
| Maintenance & Repair | 1.50% | 1.42% | 2.05% | 1.87% | 1.61% | 1.36% | 1.36% | 1.64% |
| Cleaning | 1.88% | 1.92% | 2.20% | 2.26% | 1.90% | 2.02% | 2.02% | 2.03% |
| Security | 0.87% | 0.88% | 1.08% | 0.90% | 0.75% | 0.79% | 0.79% | 0.88% |
| Property Insurance | 0.75% | 0.77% | 0.67% | 0.81% | 0.60% | 0.56% | 0.56% | 0.69% |
| Sale Promotion | 0.98% | 0.42% | 0.66% | 0.59% | 0.73% | 0.04% | 0.04% | 0.57% |
| Other expense | 0.17% | -2.63% | -1.26% | -0.58% | -1.63% | -2.36% | -2.36% | -1.38% |
| ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น | | | | | | | | |
| Rental Collection Fee | 0.00% | 2.46% | 2.51% | 2.51% | 2.51% | 2.56% | 2.56% | 2.51% |
| Leasing Commission | 0.00% | 2.01% | 2.61% | 2.98% | 2.88% | 2.52% | 2.52% | 2.60% |
| ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น | | | | | | | | |
| Incentive Fee | 0.00% | 1.81% | 1.86% | 1.87% | 1.87% | 1.91% | 1.91% | 1.87% |

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

| | | |
|--|-----------|---|
| - ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย | 4,342,400 | บาท (ในปีที่ 1) ปรับเพิ่มปีละ 2% |
| - ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค | 6.00% | ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) |
| - ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า | 2.50% | ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ) |
| - ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม | 1.60% | ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) |
| - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย | 2.60% | ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร และรายได้อื่น ๆ) |
| - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร | 2.00% | ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา) |
| - ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย | 0.50% | ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และโรงภาพยนตร์) |
| - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 1.00% | ของรายรับรวม |

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

| | | |
|-----------------------------------|-----------|---|
| - ค่าเบี้ยประกันภัย | 1,133,800 | ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00% ในปีถัดไป |
| - เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต | 3.00% | ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) |
| - ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร | 1.80% | ของกำไรขั้นต้น (GOP) |

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

Rf : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 3.02% เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป

Rm-Rf : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2566 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html เป็นเกณฑ์ ที่ 7.43% สำหรับประเทศไทย

ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาที่ 3% เป็นเกณฑ์

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจคล้ายกัน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
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

$$\text{Unlevered Beta} = \text{Levered Beta} / [1 + (1 - \text{Tax Rate}) \times \text{Debt to Equity Ratio}] \text{ โดยที่}$$

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 | Levered Beta | | | อัตรากาซี (%) | D/E Ratio | Unlevered Beta |
|--------------------------|--|--------------|------------|--------|------------------|--------------|-------------------|
| | | 31/12/2565 | 21/11/2566 | เฉลี่ย | | | |
| 1 | บริษัทแอสเสทเวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) | 1.19 | 1.19 | 1.19 | 20% | 0.98 | 0.67 |
| 2 | บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | 1.01 | 1.24 | 1.125 | 20% | 2.24 | 0.40 |
| 3 | บริษัทเซ็นทรัล 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 เมเจอร์เซ็นทรัลเฟิร์กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 1.02 | 0.70 | 0.86 | 20% | 1.00 | 0.48 |
| 6 | บริษัท เดอะเพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 1.32 | 0.94 | 1.13 | 20% | 0.51 | 0.80 |
| ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta | | | | | | | 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

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 0.59 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

$$\text{Discount Rate} = 3.02\% + 0.59 \times 7.43\% + 3\%$$

$$= 10.4\% \text{ หรือ ประมาณ } 10\%$$

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

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้าอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6%-7% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate : Cap. Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

• **สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 2,595,100,000 บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย ดังนี้

| ข้อมูลที่ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ประเภทราคา | ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา) |
|-----------|-------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
| 1 | ถนนพหลโยธิน | 31,210.0 | เสนอขาย | 46,460 |
| 2 | ถนนพหลโยธิน | 70,498.0 | เสนอขาย | 30,000 |
| 3 | ถนนพหลโยธิน | 73,388.0 | เสนอขาย | 35,000 |
| 4 | ถนนพหลโยธิน | 8,865.0 | ซื้อ-ขาย ปี 2565 | 70,000 |
| 5 | ถนนพหลโยธิน | 5,613.0 | เสนอขาย | 60,000 |
| 6 | ถนนพหลโยธิน | 8,294.9 | เสนอขาย | 80,000 |

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อที่มีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลัก สำคัญแต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และระดับที่ดิน อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนจนสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้วสามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ในการวิเคราะห์ราคามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

| รายการ | หน่วย | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 | ข้อมูล 4 | | | |
|---|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|------|----------|
| ขนาดเนื้อที่ดิน | (ตารางวา) | 31-0-05.0 | 78-0-10.0 | 176-0-98.0 | 183-1-88.0 | 22-0-65.0 | | | |
| หรือเท่ากับ | (ตารางวา) | 12,405.0 | 31,210.0 | 70,498.0 | 73,388.0 | 8,865.0 | | | |
| หน้ากว้างที่ดิน | (เมตร) | 246.00 | 100.00 | 200.00 | 240.00 | 96.00 | | | |
| รูปร่างที่ดิน | | หลายเหลี่ยม | สี่เหลี่ยมผืนผ้า | สี่เหลี่ยมผืนผ้า | สี่เหลี่ยมผืนผ้า | สี่เหลี่ยมผืนผ้า | | | |
| ผังเมือง | | สีม่วง | สีส้ม | สีเหลือง | สีส้ม | สีเหลือง | | | |
| ระดับที่ดินเฉลี่ย | (เมตร) | 0.00 | -0.50 | -0.75 | -0.75 | -1.00 | | | |
| รายการ | หน่วย | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 | ข้อมูล 4 | | | |
| ราคาเสนอขาย | (บาท/ตารางวา) | - | 46,460 | 30,000 | 35,000 | - | | | |
| อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม | (บาท/ตารางวา) | - | 42,000 | 28,000 | 30,000 | - | | | |
| ราคาซื้อ/ขาย | (บาท/ตารางวา) | - | - | - | - | 70,000 | | | |
| วันที่มีการซื้อขาย | (ว/ค/ป) | - | - | - | - | ปี 2565 | | | |
| ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา | (เปอร์เซ็นต์) | - | - | - | - | - | | | |
| ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา | (บาท/ตารางวา) | - | - | - | - | 70,000 | | | |
| ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย | (บาท/ตารางวา) | - | 42,000 | 28,000 | 30,000 | 70,000 | | | |
| ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ | ปัจจัยที่ทำการพิจารณา | | | | | | | | |
| | ทรัพย์สิน | ข้อมูล 1 | ข้อมูล 2 | ข้อมูล 3 | ข้อมูล 4 | | | | |
| ทำเลที่ตั้ง | | 0% | - | 0% | - | 0% | - | - | |
| การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า | | 0% | - | 0% | - | 0% | - | - | |
| ขนาดและรูปร่างของที่ดิน | | 10% | 4,200 | 15% | 4,200 | 15% | 4,500 | -10% | (7,000) |
| หน้ากว้างของที่ดิน | | 0% | - | 5% | 1,400 | 0% | - | 0% | - |
| ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง | | 5% | 2,100 | 10% | 2,800 | 5% | 1,500 | 10% | 7,000 |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | | 5% | 2,100 | 5% | 1,400 | 5% | 1,500 | -10% | (7,000) |
| สภาพคล่องในการซื้อขาย | | 5% | 2,100 | 15% | 4,200 | 15% | 4,500 | -10% | (7,000) |
| สภาพแวดล้อม | | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| โครงสร้างพื้นฐาน | | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| แนวโน้มความเจริญในอนาคต | | 0% | - | 0% | - | 0% | - | 0% | - |
| ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท) | | 1% | 563 | 0.03 | 844 | 0.03 | 844 | 2% | 1,125 |
| รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน | | 26% | 11,063 | 53% | 14,844 | 43% | 12,844 | -18% | (12,875) |
| ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย | (บาท/ตารางวา) | - | 42,000 | 28,000 | 30,000 | 70,000 | | | |
| อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio) | (เปอร์เซ็นต์) | | 26.34% | 53.01% | 42.81% | -18.39% | | | |
| อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน | (บาท/ตารางวา) | | 53,063 | 42,844 | 42,844 | 57,125 | | | |
| ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน | (บาท/ตารางวา) | | 73.66% | 46.99% | 57.19% | 81.61% | | | |
| ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ | (เปอร์เซ็นต์) | 100% | 28.39% | 18.11% | 22.04% | 31.45% | | | |
| มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ | (บาท/ตารางวา) | 50,237 | 15,065 | 7,759 | 9,444 | 17,969 | | | |
| มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน | ตารางวาละ | 50,000 บาท | | | | | | | |

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

| ข้อมูลที่ | ที่ตั้ง | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ประเภทราคา | ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา) |
|-----------|-------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
| 1 | ถนนพหลโยธิน | 31,210.0 | เสนอขาย | 46,460 |
| 2 | ถนนพหลโยธิน | 70,498.0 | เสนอขาย | 30,000 |
| 3 | ถนนพหลโยธิน | 73,388.0 | เสนอขาย | 35,000 |
| 4 | ถนนพหลโยธิน | 8,865.0 | ซื้อ-ขาย ปี 2565 | 70,000 |

จากตารางข้อมูลตลาดดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้วทางบริษัทฯ จึงพิจารณานำข้อมูลที่ 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์ราคาเปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และศักยภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กกว่าทรัพย์สิน และมีระยะห่างกันค่อนข้างมากเช่นเดียวกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6 อีกทั้งตัวข้อมูลมีสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน จึงอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นจึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด แต่ได้นำมาเสนอไว้ในเล่มรายงาน เพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณต่างๆ โดยรอบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมด้านราคาซึ่งเมื่อทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้วจะเห็นว่า ทรัพย์สินฯ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขนาดเนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ใกล้กับถนนพหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ภายใต้ชื่อ “โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร” ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สินตารางวาละ 50,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 620,250,000 บาท (หกร้อยยี่สิบล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)**

สรุปมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน

| กลุ่ม ที่ | เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า ไร่ | ตารางวา | มูลค่าต่อหน่วย (บาท/ตารางวา) | มูลค่ารวม (บาท) |
|-----------------|-----------------------------------|----------|---------------------------------|--------------------|
| 1 | 31-0-05.0 ไร่ | 12,405.0 | 50,000 | 620,250,000 |
| มูลค่าที่ดินรวม | | | | 620,250,000 |

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (WQS) แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

| ลำดับ ที่ | รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง | มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) | |
|-------------------------------|--|---------------------------|----------------|
| | | มูลค่าทดแทนใหม่ | มูลค่าปัจจุบัน |
| 1 | อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | 967,492,000 | 736,859,920 |
| 2 | - ห้องน้ำชั้นเดียว | 8,800,000 | 5,984,000 |
| 3 | - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง | 3,520,000 | 2,393,600 |
| 4 | - ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม) | 576,000 | 391,680 |
| 5 | - ที่จอดรถ 2 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 6 | - ที่จอดรถ 3 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 7 | - ที่จอดรถ 4 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 8 | - ที่จอดรถ 5 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 9 | - ที่จอดรถ 6 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 10 | - ที่จอดรถ 7 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 11 | - ที่จอดรถ 8 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 12 | - ที่จอดรถ 9 (หลังคาคลุม) | 672,000 | 456,960 |
| 13 | - ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม) | 1,275,000 | 867,000 |
| 14 | - ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม) | 513,000 | 348,840 |
| 15 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1 | 495,000 | 336,600 |
| 16 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2 | 495,000 | 336,600 |
| 17 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3 | 126,000 | 85,680 |
| 18 | - ถนนและลานคอนกรีต | 25,350,000 | 17,238,000 |
| 19 | - รั้วรอบโครงการ | 6,300,000 | 4,788,000 |
| 20 | - ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร | 4,200,000 | 2,856,000 |
| มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม | | 976,292,000 | 776,141,600 |

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

| ลำดับ ที่ | รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง | มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่ |
|--------------|---|--|
| 1 | อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต | 967,492,000 |
| | รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ | 967,492,000 |
| | หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน | 96,749,200 |
| | มูลค่าประกันอัคคีภัย | 870,742,800 |
| | หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) | 870,740,000 |

8.2.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน สำหรับทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

| รายการทรัพย์สิน | มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า |
|-----------------------|---|
| - มูลค่าที่ดิน | 620,250,000 บาท |
| - มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง | 776,141,600 บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินรวม | 1,396,391,600 บาท |
| หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) | 1,396,400,000 บาท |

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินแต่ละกลุ่มตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

(เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

| รายการทรัพย์สิน | มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า |
|----------------------|--|
| ♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม | 2,595,100,000 บาท |

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

(เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

| รายการทรัพย์สิน | มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า |
|------------------------|--|
| ♦ มูลค่าที่ดิน | 620,250,000 บาท |
| ♦ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง | 776,141,600 บาท |
| มูลค่าทรัพย์สินรวม | 1,396,391,600 บาท |
| หรือเท่ากับ (มัดพิเศษ) | 1,396,400,000 บาท |

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 2,595,100,000 บาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้าiii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

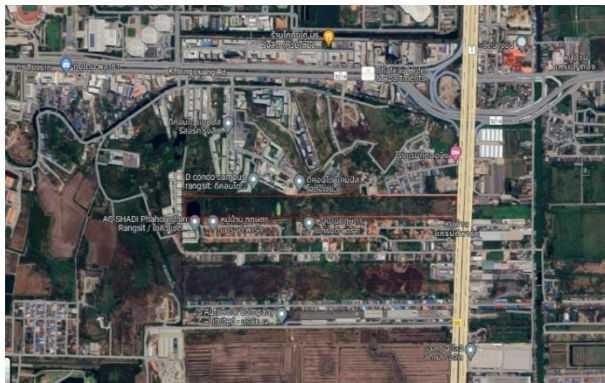
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกฤษวิช กอรัมย์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

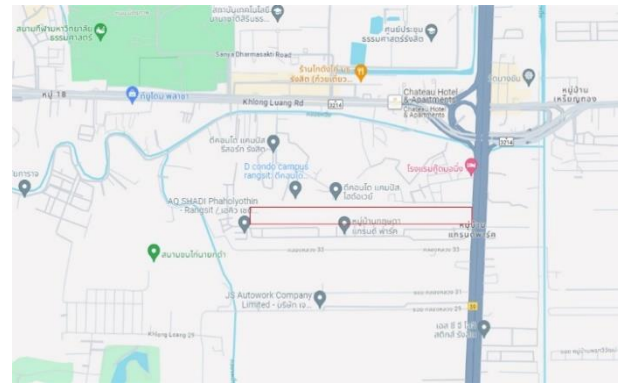
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



ภาพข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

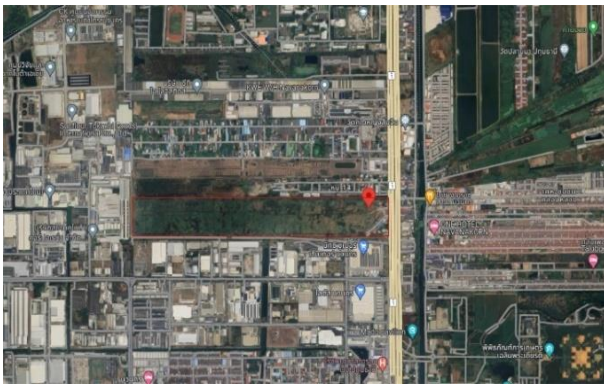
Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : 78-0-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 31,210.0 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.060238, 100.616840 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 100.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย |
| ราคาเสนอขาย | : ตารางวาละ 46,460 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 095-957-9737 คุณนา (นายหน้า) |
| หมายเหตุ | : เสนอขายรวม 1,450,000,000 บาท |

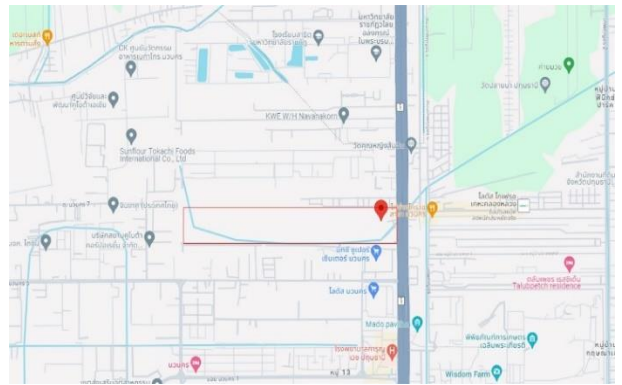
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



ภาพข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

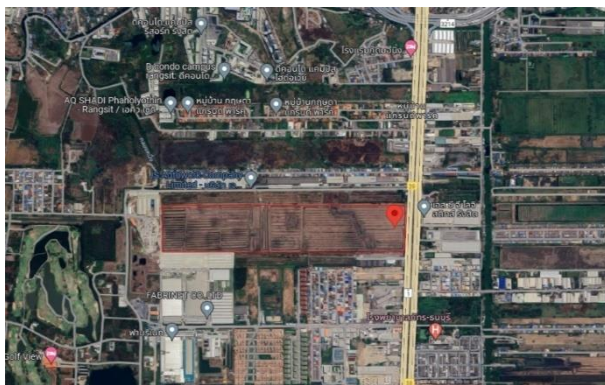
Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล 1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : 176-0-98.0 ไร่ หรือเท่ากับ 70,498.0 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.124844, 100.617158 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 200.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 - 1.00 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย |
| ราคาเสนอขาย | : ตารางวาละ 30,000 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 086-089-7493 และ 082-427-0643 |
| หมายเหตุ | : |

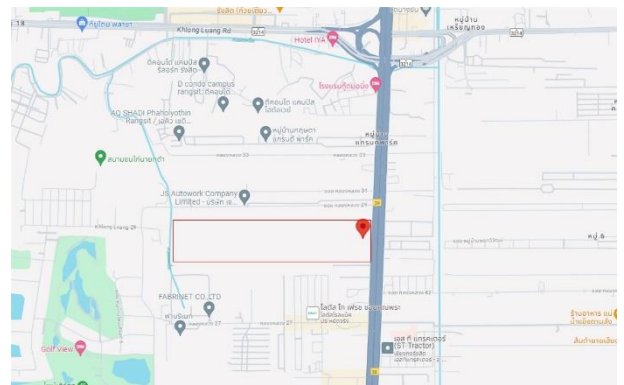
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



ภาพข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

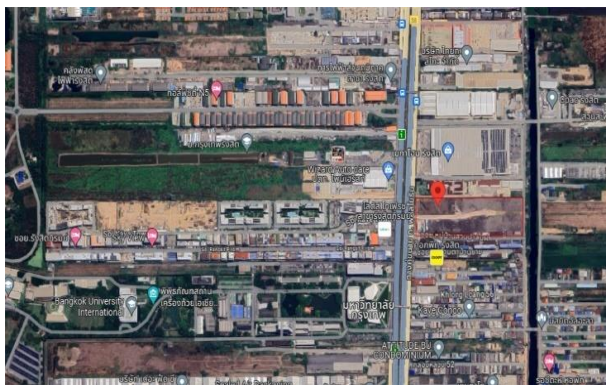
Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : 183-1-88.0 ไร่ หรือเท่ากับ 73,388 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.054097, 100.616092 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 240.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 - 1.00 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย |
| ราคาเสนอขาย | : ตารางวาละ 35,000 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 094-821-6456 (ตัวแทนขาย) |
| หมายเหตุ | : |

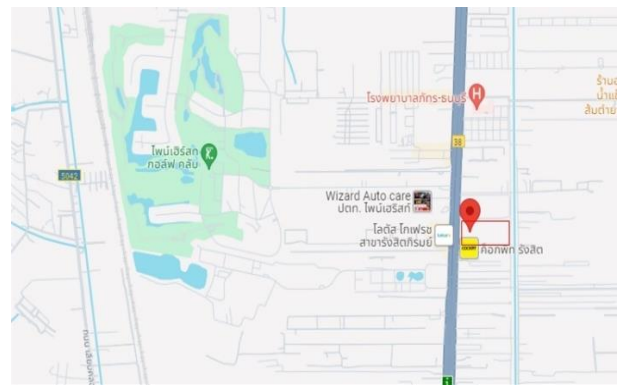
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



ภาพข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

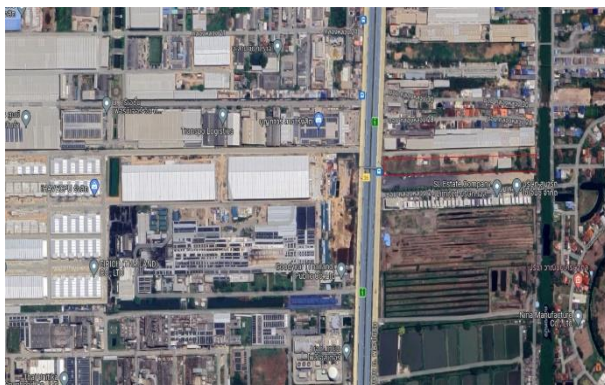
Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : ประมาณ 22-0-65.0 ไร่ หรือเท่ากับ 8,865.0 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.042058, 100.619040 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 96.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย |
| ราคาซื้อขายปี 2565 | : ตารางวาละ 70,000 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 098-662-8224 จากการสอบถามคุณมุก (ตัวแทนขาย GP Property) |
| หมายเหตุ | : |

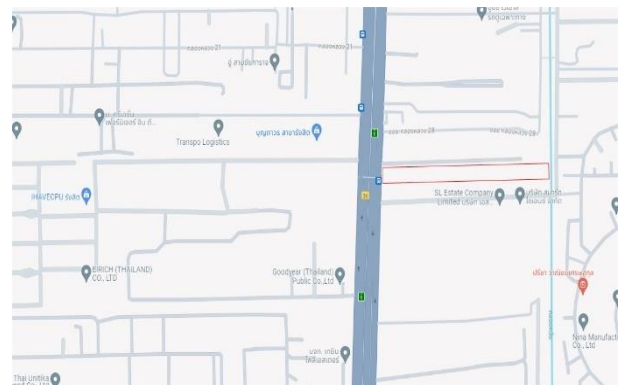
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



ภาพข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : 14-0-13.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,613.0 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.025899, 100.616313 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 53.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : เสมอถนน |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : อุตสาหกรรม |
| ราคาเสนอขาย | : ตารางวาละ 60,000 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 089-789-6565 คุณสาว (เจ้าของที่ดิน) |
| หมายเหตุ | : |

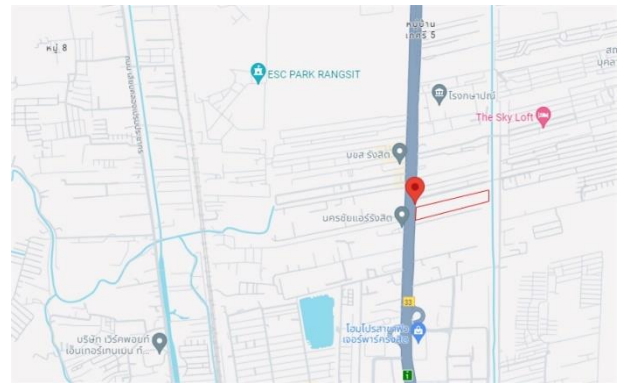
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.66-1-2028-GL-1

| | |
|-------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| ที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี |
| เนื้อที่ดิน | : 20-2-94.9 ไร่ หรือเท่ากับ 8,294.9 ตารางวา |
| ค่าพิกัด GPS | : 14.003203, 100.615350 |
| ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน | : สี่เหลี่ยมผืนผ้า |
| หน้ากว้างติดถนน | : ประมาณ 61.00 เมตร |
| สภาพที่ดิน | : ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สภาพถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36.00 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม |
| ผังเมือง | : สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า |
| การใช้ประโยชน์สูงสุด | : อุตสาหกรรม |
| ราคาเสนอขาย | : ตารางวาละ 80,000 บาท |
| วันที่ทราบข้อมูล | : พฤศจิกายน 2566 |
| แหล่งข้อมูล | : โทร. 089-124-6601 และ 02-635-5003 บริษัท บริหารสินทรัพย์ทวี จำกัด |
| หมายเหตุ | : รหัสทรัพย์สิน 103L399 / ปัจจุบันมีการซื้อขายแล้ว อยู่ระหว่างดำเนินการรังวัดสอบเขต |

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2028-GL-1

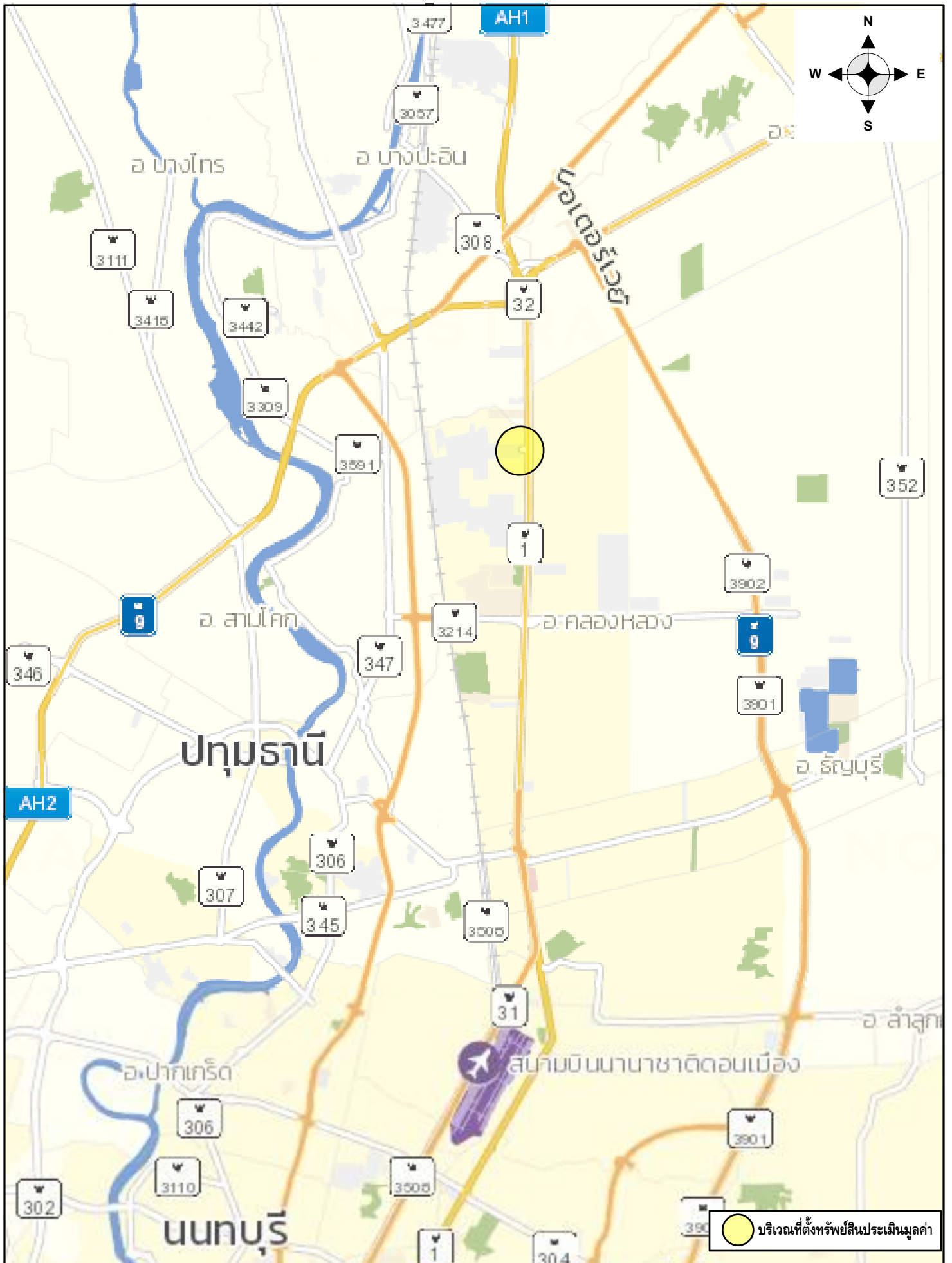
วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

| ลำดับ | รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง | พื้นที่ | (หน่วย) | ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท) | | ค่าเสื่อมราคาอาคาร | | | มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC) |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------------|-------------------|---|--|
| | | | | หน่วยละ | มูลค่า (RCIN) | อายุ (ปี) | รวม (%) | ค่าเสื่อม (บาท) | |
| 1 | อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่โรงภาพยนตร์ - พื้นที่จอดรถใต้อาคาร | 24,884.00 3,600.00 11,788.00 | ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร | 29,000 29,000 12,000 | 721,636,000 104,400,000 141,456,000 | 16 ปี 15 ปี 16 ปี | 24% 23% 24% | 173,192,640 23,490,000 33,949,440 | 548,443,360 80,910,000 107,506,560 |
| * | รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 | 40,272.00 | ตารางเมตร | | 967,492,000 | | | | 736,859,920 |
| | สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ | | | | | | | | |
| 2 | - ห้องน้ำชั้นเดียว | 800.00 | ตารางเมตร | 11,000 | 8,800,000 | 16 ปี | 32% | 2,816,000 | 5,984,000 |
| 3 | - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง | 440.00 | ตารางเมตร | 8,000 | 3,520,000 | 16 ปี | 32% | 1,126,400 | 2,393,600 |
| 4 | - ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม) | 192.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 576,000 | 16 ปี | 32% | 184,320 | 391,680 |
| 5 | - ที่จอดรถ 2 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 6 | - ที่จอดรถ 3 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 7 | - ที่จอดรถ 4 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 8 | - ที่จอดรถ 5 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 9 | - ที่จอดรถ 6 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 10 | - ที่จอดรถ 7 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 11 | - ที่จอดรถ 8 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 12 | - ที่จอดรถ 9 (หลังคาคลุม) | 224.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 672,000 | 16 ปี | 32% | 215,040 | 456,960 |
| 13 | - ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม) | 425.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 1,275,000 | 16 ปี | 32% | 408,000 | 867,000 |
| 14 | - ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม) | 171.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 513,000 | 16 ปี | 32% | 164,160 | 348,840 |
| 15 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1 | 165.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 495,000 | 16 ปี | 32% | 158,400 | 336,600 |
| 16 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2 | 165.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 495,000 | 16 ปี | 32% | 158,400 | 336,600 |
| 17 | - ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3 | 42.00 | ตารางเมตร | 3,000 | 126,000 | 16 ปี | 32% | 40,320 | 85,680 |
| 18 | - ถนนและลานคอนกรีต | 16,900.00 | ตารางเมตร | 1,500 | 25,350,000 | 16 ปี | 32% | 8,112,000 | 17,238,000 |
| 19 | - รั้วรอบโครงการ | 900.00 | เมตร | 7,000 | 6,300,000 | 12 ปี | 24% | 1,512,000 | 4,788,000 |
| 20 | - ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร | 1.00 | ป้าย | 4,200,000 | 4,200,000 | 16 ปี | 32% | 1,344,000 | 2,856,000 |
| * | รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ | | | | 57,026,000 | | | | 39,281,680 |
| รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด | | | | | 1,024,518,000 | มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม | | 776,141,600 | |

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

| รายการ | อัตรา (%) | ปี (จำนวนเดือน) | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|--|---------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด | | พื้นที่ 24,012.42 ตร.ม. | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 | 288,149.04 |
| 1. ประมาณการรายวัน | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant) | | | | | | | | | | | | | |
| ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา) | | พื้นที่ 11,891.00 ตร.ม. | 46,778,796.00 | 50,677,026.00 | 51,456,672.00 | 51,456,672.00 | 55,744,732.00 | 56,602,344.00 | 56,602,344.00 | 61,319,204.00 | 62,262,576.00 | 62,262,576.00 | 67,451,126.00 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา) | | พื้นที่ 1,338.00 ตร.ม. | 5,941,020.00 | 6,436,090.00 | 6,535,104.00 | 6,535,104.00 | 7,079,704.00 | 7,188,624.00 | 7,188,624.00 | 7,787,674.00 | 7,907,484.00 | 7,907,484.00 | 8,566,434.00 |
| รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant) | | | 52,719,816.00 | 57,113,116.00 | 57,991,776.00 | 57,991,776.00 | 62,824,436.00 | 63,790,968.00 | 63,790,968.00 | 69,106,878.00 | 70,170,060.00 | 70,170,060.00 | 76,017,560.00 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โรงภาพยนตร์ (Major Cineplex) | | พื้นที่ 3,600.00 ตร.ม. | 73.00 | 75.19 | 77.45 | 79.77 | 82.16 | 84.63 | 87.17 | 89.78 | 92.47 | 95.25 | 98.11 |
| อัตราการปรับค่าเช่า (หลังสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน) | | | 15.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| อัตราดอกเบี้ย (Occ.Rate) | | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว/โรงภาพยนตร์ | | | 3,153,600 | 3,248,208 | 3,345,654 | 3,446,024 | 3,549,405 | 3,655,887 | 3,765,563 | 3,878,530 | 3,994,886 | 4,114,733 | 4,238,175 |
| 1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจากยอดขาย (% Gross Profit) | | | | | | | | | | | | | |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด | | พื้นที่ 1,935.32 ตร.ม. | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 | 23,223.84 |
| ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย (GP%)) | 21,970,000.00 | บาท (ในปีที่ 1-3) และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ | 15.00% | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 21,970,000.00 | 22,629,100.00 | 23,307,973.00 | 24,007,212.19 | 24,727,428.56 | 25,469,251.41 | 26,233,328.95 | 27,020,328.82 | 27,830,938.69 |
| อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review) | | | 15% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | |
| รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจากยอดขาย | | | 21,970,000.00 | 22,629,100.00 | 23,307,973.00 | 24,007,212.19 | 24,727,428.56 | 25,469,251.41 | 26,233,328.95 | 27,020,328.82 | 27,830,938.69 | 28,665,866.85 | 29,525,842.85 |
| 1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent | | | | | | | | | | | | | |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด | | พื้นที่ 4,614.76 ตร.ม. | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 | 55,377.12 |
| ประมาณการอัตราการเช่า | | | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% | 97% |
| พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี | | | (ตร.ม./ปี) | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 |
| - พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน | | | (ตร.ม./ปี) | 39,874.30 | 18,223.88 | 3,945.40 | - | - | - | - | - | - | - |
| - พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้ | | | (ตร.ม./ปี) | 13,841.51 | 35,491.93 | 49,770.41 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 | 53,715.81 |
| ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด) | | | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 1,850.00 | 1,905.50 | 1,962.67 | 2,021.54 | 2,082.19 | 2,144.66 | 2,209.00 | 2,275.27 | 2,343.52 | 2,413.83 |
| อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ | | | (% ต่อปี) | 0.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent | | | | | | | | | | | | | |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน | | | (บาท/ปี) | 75,297,076 | 31,444,544 | 7,387,209 | - | - | - | - | - | - | - |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม | | | (บาท/ปี) | 25,606,796 | 67,629,873 | 97,682,635 | 108,588,917 | 111,846,585 | 115,201,982 | 118,658,042 | 122,217,783 | 125,884,316 | 129,660,846 |
| รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent | | | (บาท/ปี) | 100,903,872 | 99,074,418 | 105,069,843 | 108,588,917 | 111,846,585 | 115,201,982 | 118,658,042 | 122,217,783 | 125,884,316 | 129,660,846 |
| 1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) | | | | | | | | | | | | | |
| - รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) | 30.00% | ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม | 3.00% | (บาท/ปี) | 38,412,149 | 39,564,513 | 40,751,449 | 41,973,992 | 43,233,212 | 44,530,208 | 45,866,114 | 47,242,098 | 48,659,361 |
| รวมรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) | | | | (บาท/ปี) | 38,412,149 | 39,564,513 | 40,751,449 | 41,973,992 | 43,233,212 | 44,530,208 | 45,866,114 | 47,242,098 | 48,659,361 |
| 1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่ากลางแจ้ง (Outdoor) | | | | | | | | | | | | | |
| พื้นที่เช่าทั้งหมด | | พื้นที่ 456.00 ตร.ม. | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 |
| ประมาณการอัตราการเช่า | | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี | | | (ตร.ม./ปี) | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 |
| - พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน | | | (ตร.ม./ปี) | 5,472.00 | 3,388.80 | 120.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| - พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้ | | | (ตร.ม./ปี) | - | 2,083.20 | 5,352.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 | 5,472.00 |
| ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด) | | | (บาท/ตร.ม./เดือน) | 400.00 | 412.00 | 424.36 | 437.09 | 450.20 | 463.71 | 477.62 | 491.95 | 506.71 | 521.91 |
| อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ | | | (% ต่อปี) | 10.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% | 3.00% |
| รายได้จากผู้เช่า พื้นที่เช่ากลางแจ้ง (Outdoor) | | | | | | | | | | | | | |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน | | | (บาท/ปี) | 2,013,024 | 1,221,408 | 40,072 | - | - | - | - | - | - | - |
| - รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม | | | (บาท/ปี) | - | 858,278 | 2,271,175 | 2,391,761 | 2,463,514 | 2,537,419 | 2,613,542 | 2,691,948 | 2,772,706 | 2,855,888 |
| รวมรายได้จาก พื้นที่เช่ากลางแจ้ง (Outdoor) | | | (บาท/ปี) | 2,013,024 | 2,079,686 | 2,311,247 | 2,391,761 | 2,463,514 | 2,537,419 | 2,613,542 | 2,691,948 | 2,772,706 | 2,855,888 |
| รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด | | | (บาท/ปี) | 219,172,460 | 223,709,041 | 232,777,942 | 238,399,682 | 248,644,579 | 255,185,716 | 260,927,558 | 272,157,566 | 279,312,268 | 285,586,535 |
| บวก รายรับอื่นๆ | | | | | | | | | | | | | |
| - รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign) | 0.50% | ของรายรับค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า Hypermarket & Food Court) | | (บาท/ปี) | 832,263 | 832,980 | 873,931 | 902,040 | 929,101 | 956,974 | 985,683 | 1,015,253 | 1,045,711 |
| รายรับรวม | | | (บาท/ปี) | 220,004,724 | 224,542,021 | 233,651,873 | 239,301,722 | 249,573,680 | 256,142,689 | 261,913,241 | 273,172,819 | 280,357,979 | 286,637,924 |

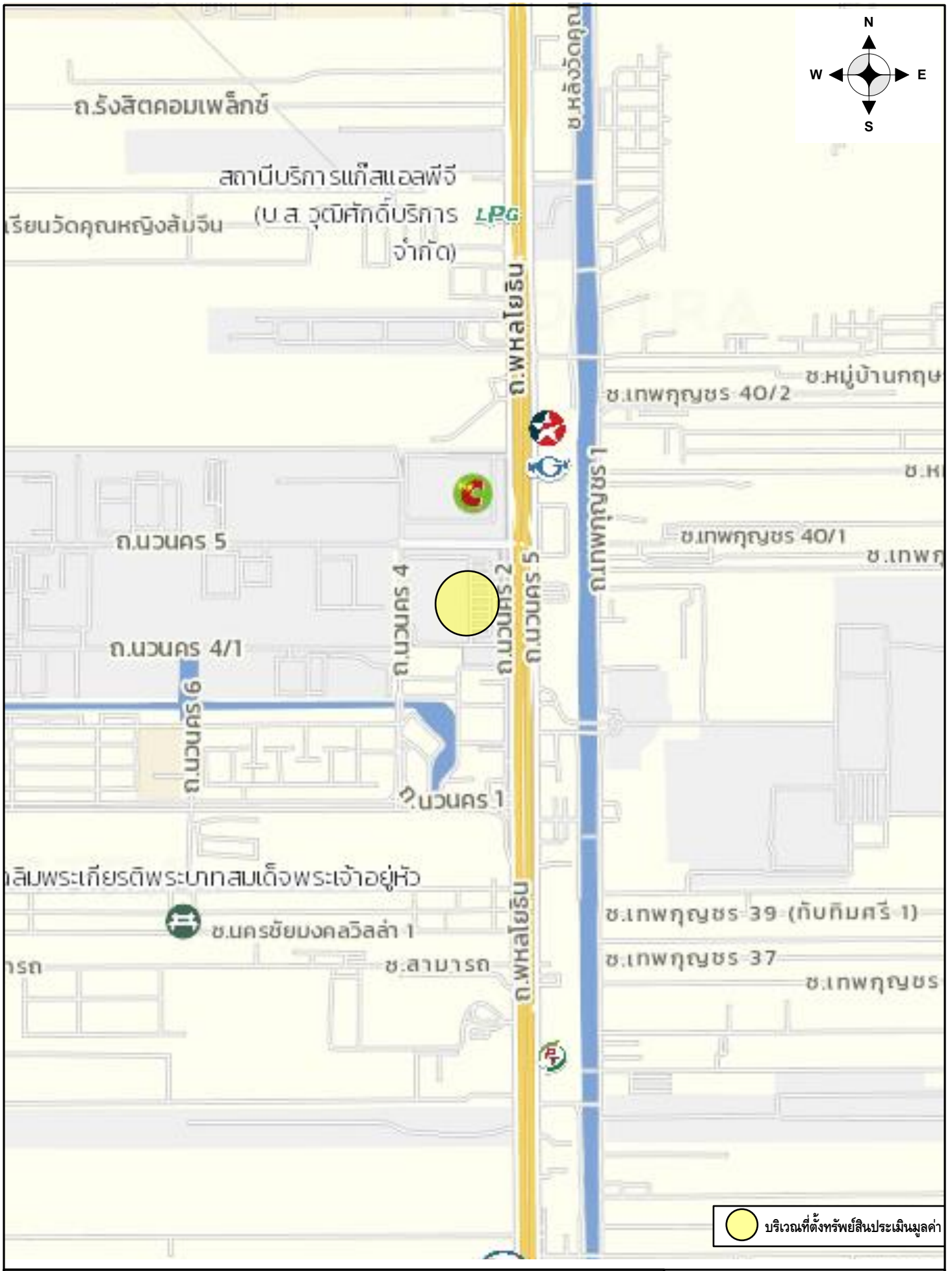


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO. LTD.



แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / LOCATION MAP

Ref No. : 66-1-2028-GL-1

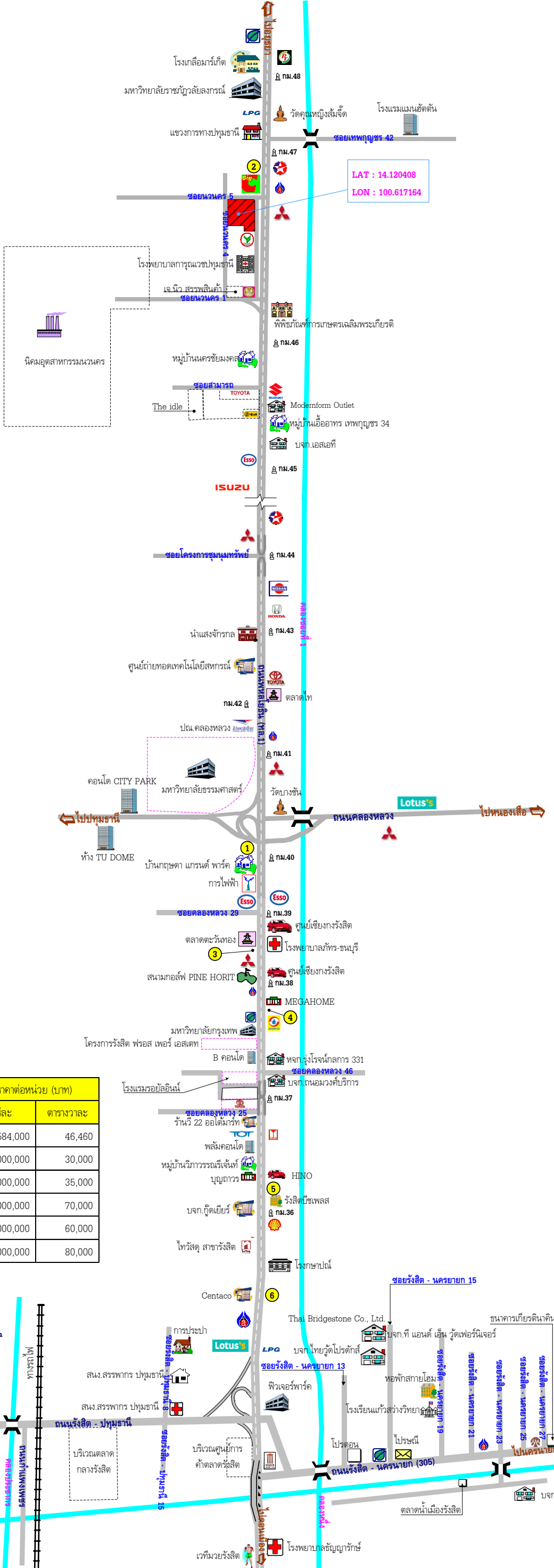
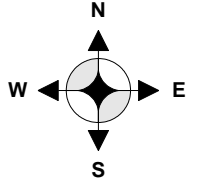


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO. LTD.





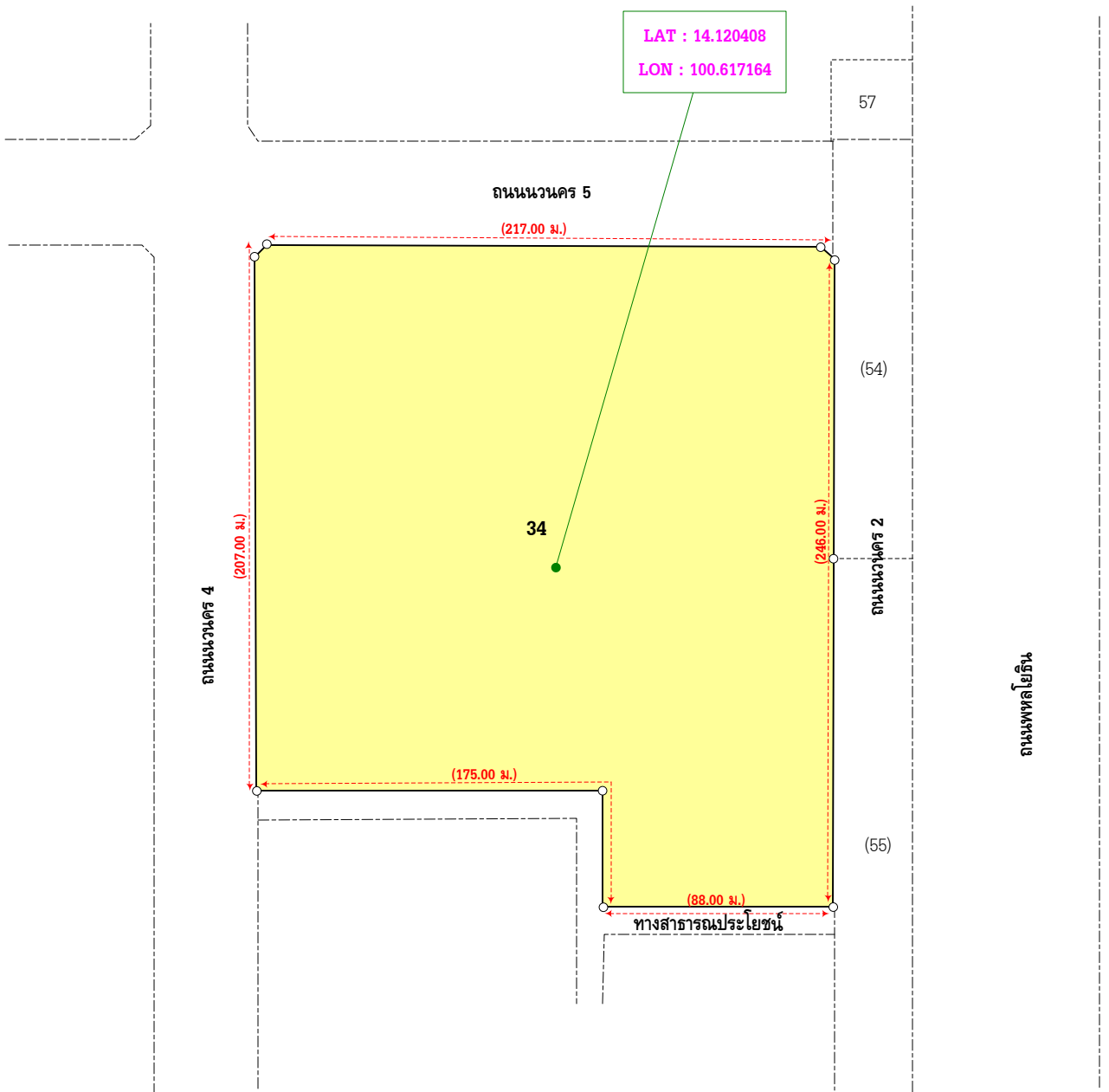
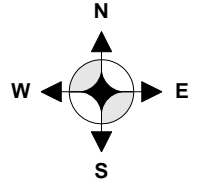
แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งเชย / LOCATION MAP

Ref No. : 66-1-2028-GL-1



| ข้อมูล | ประเภท | เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา) | เนื้อที่ (ตารางวา) | ประเภทราคา | ราคาต่อหน่วย (บาท) | |
|--------|-------------|----------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------|
| | | | | | ไร่ละ | ตารางวาละ |
| 1 | ที่ดินเปล่า | 78-0-10.0 | 31,210.0 | เสนอขาย | 18,584,000 | 46,460 |
| 2 | ที่ดินเปล่า | 176-0-98.0 | 70,498.0 | เสนอขาย | 12,000,000 | 30,000 |
| 3 | ที่ดินเปล่า | 183-1-88.0 | 73,388.0 | เสนอขาย | 14,000,000 | 35,000 |
| 4 | ที่ดินเปล่า | 22-0-65.0 | 8,865.0 | ซื้อ-ขาย ป12565 | 28,000,000 | 70,000 |
| 5 | ที่ดินเปล่า | 14-0-13.0 | 5,613.0 | เสนอขาย | 24,000,000 | 60,000 |
| 6 | ที่ดินเปล่า | 20-2-94.9 | 8,294.9 | เสนอขาย | 32,000,000 | 80,000 |

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ข้อมูลราคาตลาด

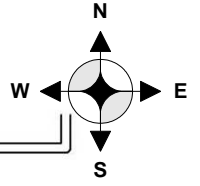


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

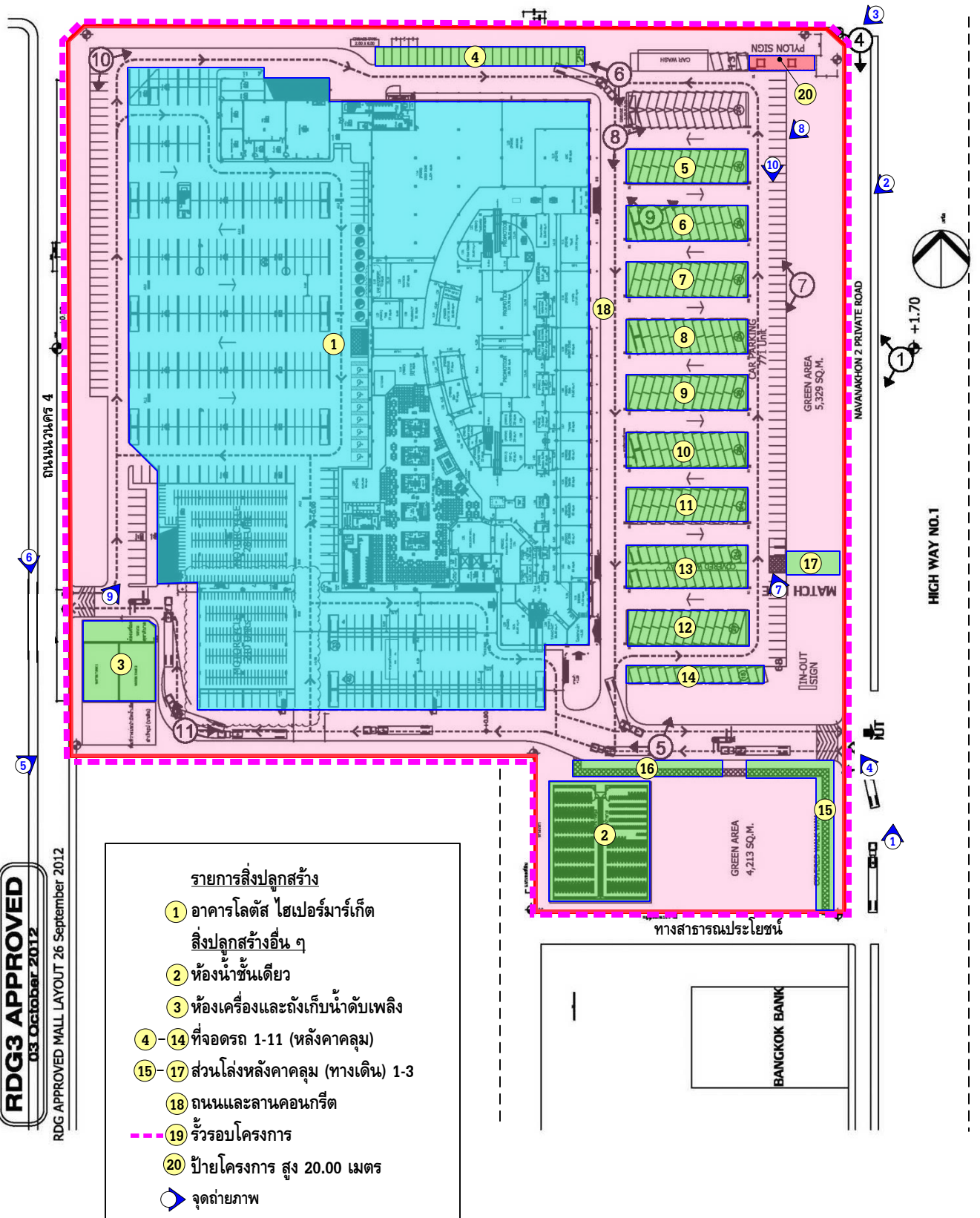
ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1





ถนนพหลโยธิน 5 NAVANAKORN ROAD



RDG3 APPROVED
03 October 2012
RDG APPROVED MALL LAYOUT 26 September 2012

รายการสิ่งปลูกสร้าง

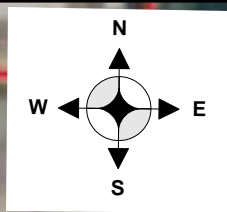
- ① อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ
- ② ห้องนำชั้นเดียว
- ③ ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง
- ④-⑭ ที่จอดรถ 1-11 (หลังคาคลุม)
- ⑮-⑰ ส่วนโล่งหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1-3
- ⑱ ถนนและลานคอนกรีต
- ⑲ รั้วรอบโครงการ
- ⑳ ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร
- ▶ จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1





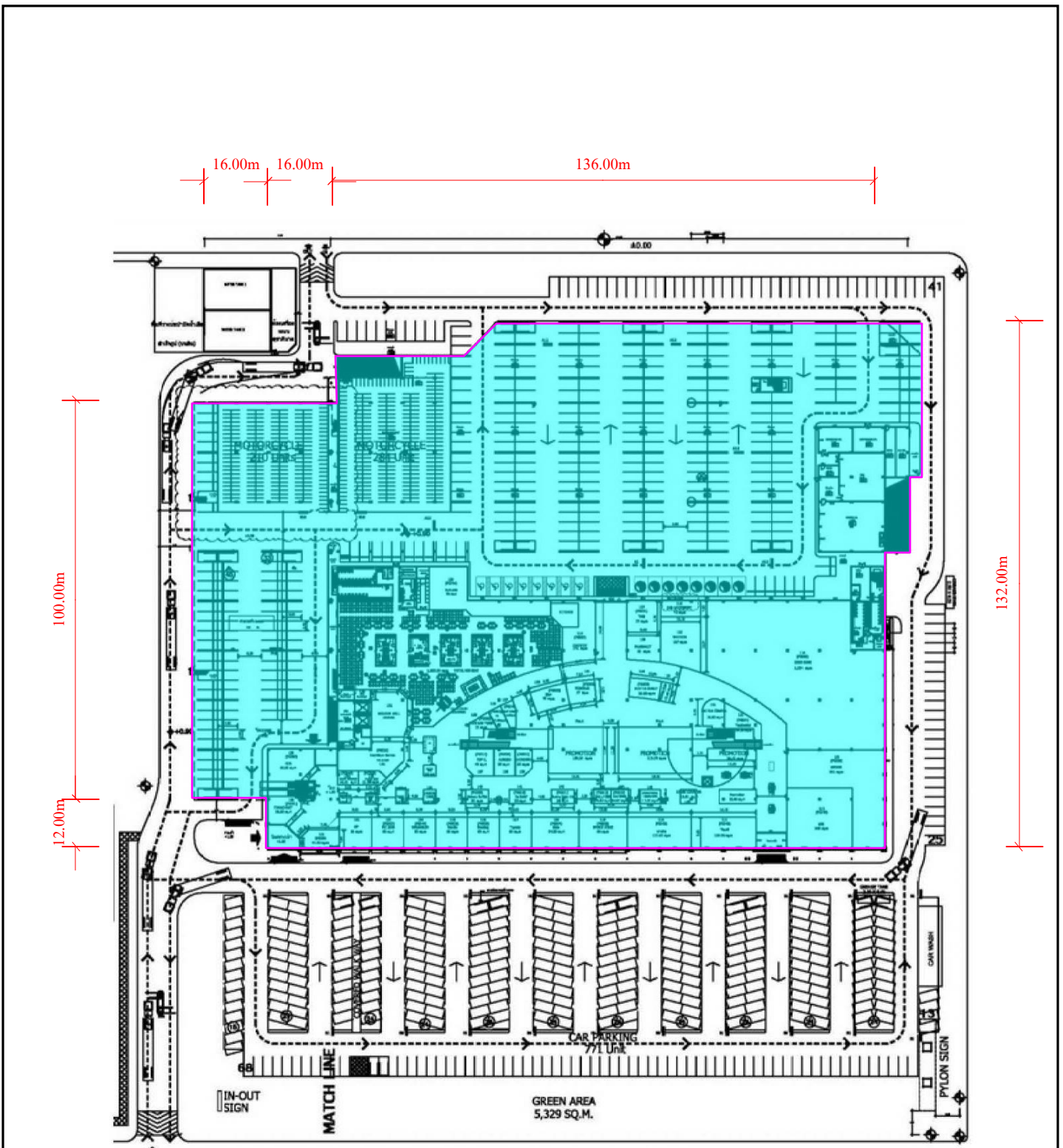
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.



ภาพถ่ายทางอากาศ/ระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน

Ref No. : 66-1-2028-GL-1



แปลนพื้นที่ 1

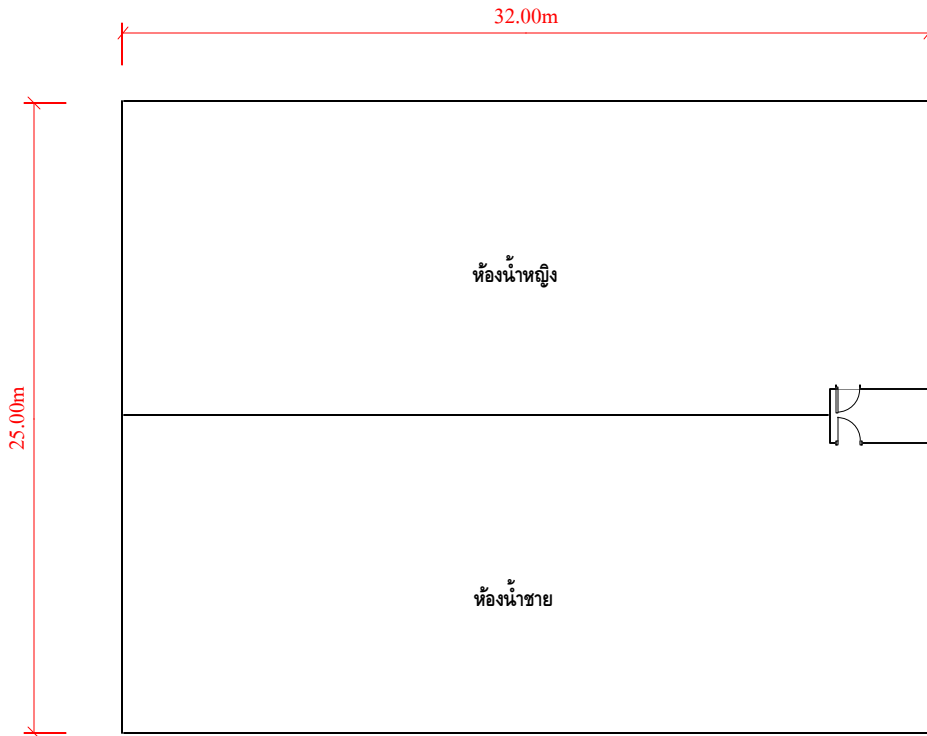
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารจอดรถไฮเปอร์มาร์เก็ต

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

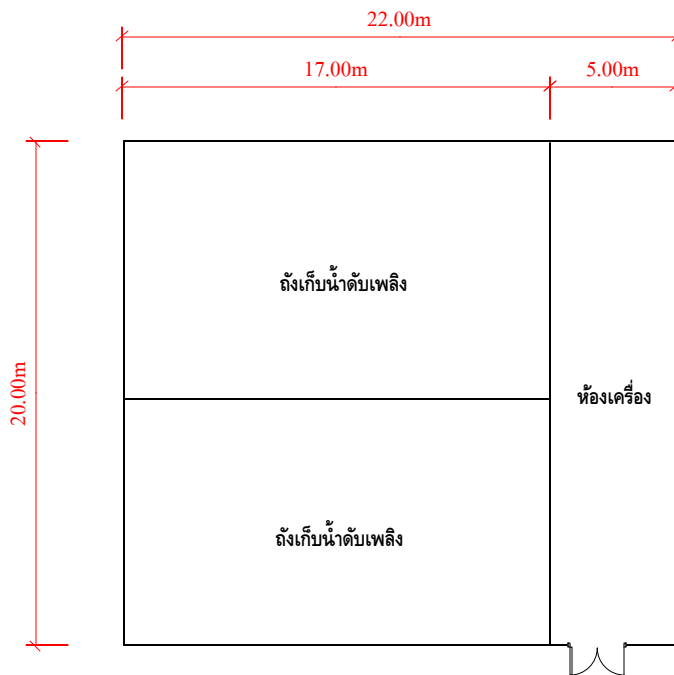
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1





สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 2) / ห้องน้ำชั้นเดียว



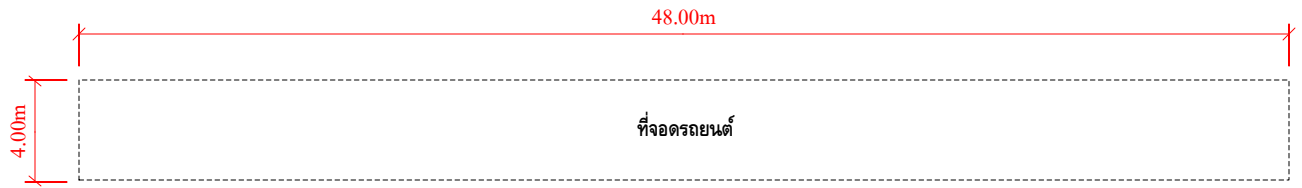
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 3) / ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1

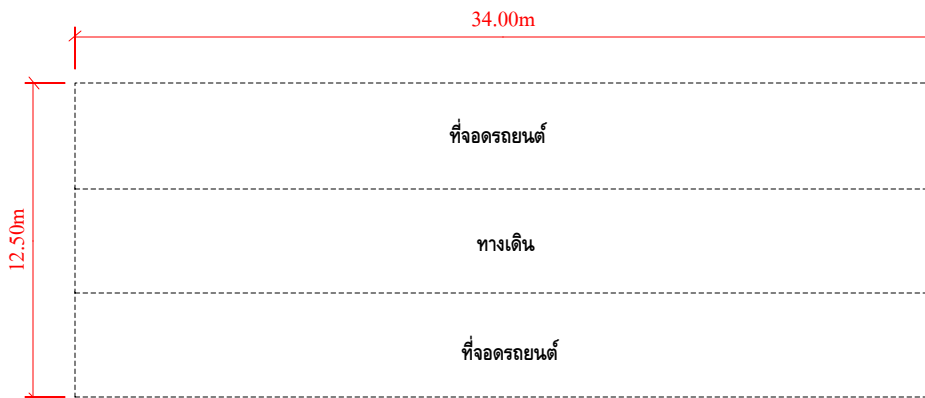




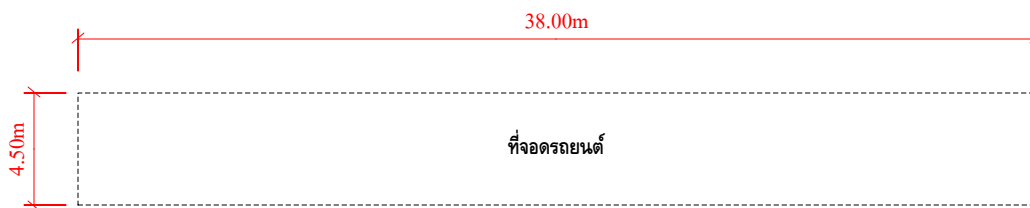
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 4) / ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม)



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 5-12) / ที่จอดรถ 2-9 (หลังคาคลุม)



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 13) / ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม)



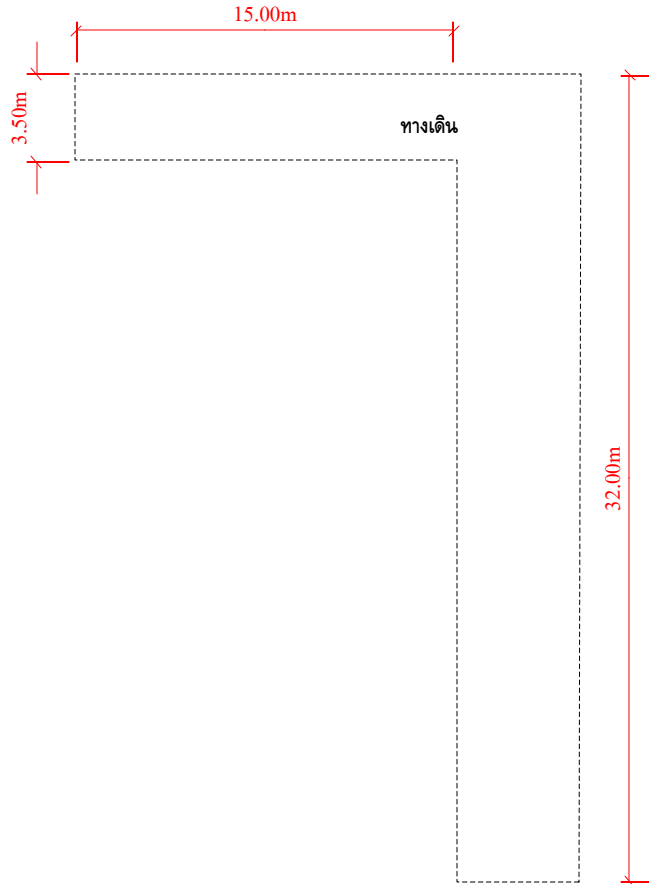
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 14) / ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม)

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

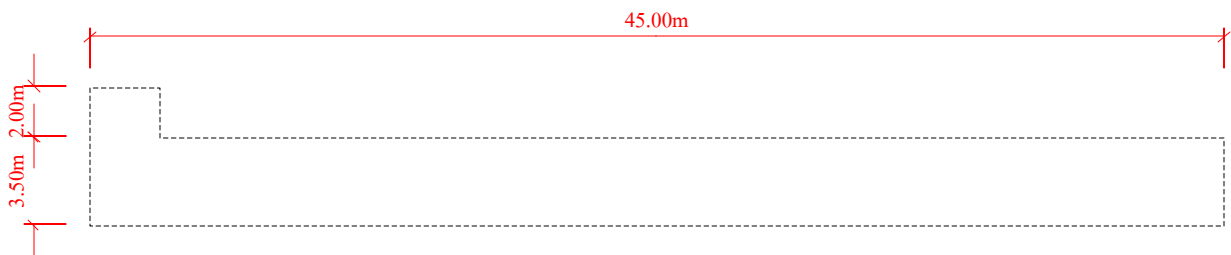
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1

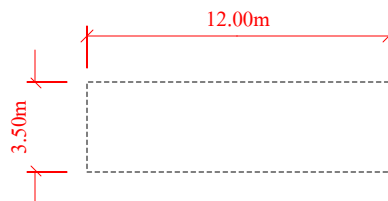




สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 15) / ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 16) / ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2



สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (รายการที่ 17) / ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2028-GL-1



ภาคผนวก

สำเนาเอกสารสิทธิ



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕137 III 7460-6,7
เลขที่ดิน ๓๓๔
หน้าสำรวจ ๑๕๒๓๑
ตำบล คลองหนึ่ง
(ต.คลอง ๑ ทค.)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๕๕ หน้า ๕๒
อำเภอ คลองหลวง
จังหวัด ปทุมธานี

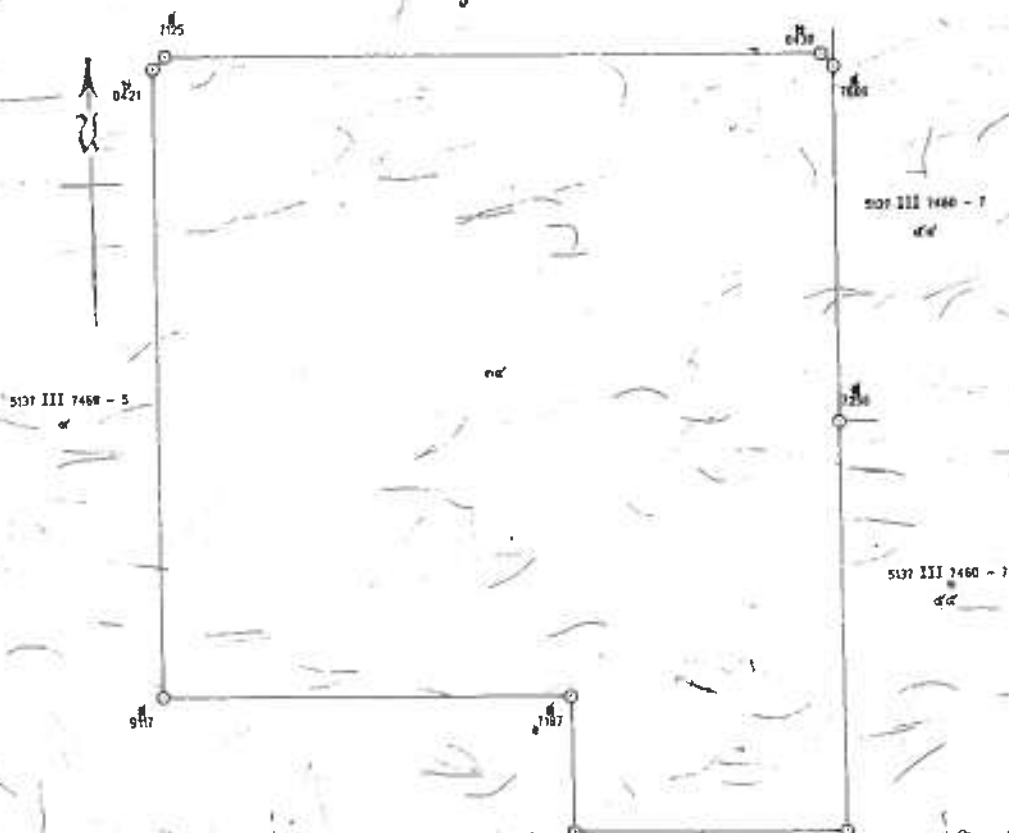
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
จกโฉนดอาศัยจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน) สัญชาติ ไทย ยุดเงินเลขที่ ๕๕๕ หมู่ที่ ๑๓
ถนน ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๓๓๔ ไร่ งาน ๐๕๓ตารางวา
(สงวนสิทธิ์ในที่ดินทำกินของกรมที่ดิน)

มาตรการในระวาง ๑:๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตรการ ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบสี่ เดือนกันยายน พุทธศักราชสองพันห้าร้อยยี่สิบสี่



นายชวัญชัย อธิวงษ์ ๓๓๓ ๒๕๔๔
นายอน ศรีบางซ ๓๓๓ ๒๕๔๔
นายสุทัศน์ อธิวงษ์ ๓๓๓ ๒๕๔๔

569189

นายภาณุ สุวิวัฒน์ (นายประวุฒิ วรรณศิริ)
นายชวัญชัย อธิวงษ์
นายอน ศรีบางซ
นายสุทัศน์ อธิวงษ์

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ร.ฉ.



๒ ก.ย. ๒๕๔๙
๒ ก.ย. ๒๕๔๙
๓ ก.ย. ๒๕๔๙

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๕๖)

เลขที่คดีเลขที่

๕๔๔๒

อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

| จดทะเบียน วัน เดือน ปี | ประเภท การ จดทะเบียน | คู่ ผู้ หลักฐาน | คู่ ผู้ รับ หลักฐาน | เนื้อที่ ตามสัญญา | | เนื้อที่ คงเหลือ | | ราคา จดทะเบียน เงินบาท | ราคา ประเมิน เงินบาท |
|---------------------------------|----------------------------------|--|---|----------------------|------|---------------------|-----|------------------------------|----------------------------|
| | | | | ไร่ | งาน | ไร่ | งาน | | |
| วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖ | โอนจาก จำนอง | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) | ๓๑ | - ๐๕ | | | | |
| วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖ | เลิกเช่า | บริษัท เอก - ซีย คิสทรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า | บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) | ๓๑ | - ๐๕ | | | | |
| วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖ | ขาย | บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) | บริษัท เอก - ซีย คิสทรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด | ๓๑ | - ๐๕ | | | | |
| วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖ | การจำยอม (ไม่มีค่า ตอบแทน) | ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๖๖๓ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ต.ก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่อง ถนน ทางดิน ฐานถนน ที่วางแนว หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๔, ๒๕๖, ๔๗, ๒๕๖, ๕๖๔ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ต.ก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๖ | | | | | | | |
| วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๗ | ขาย (ระหว่าง การจำยอม) | บริษัท เอก - ซีย คิสทรีวิชั่น ซิสเทม จำกัด | กองทุนรวมสังฆาวิมพิท ละสิทธิการเช่า เพลโต ลคัส รีเทล โกรท | 31 | - 05 | | | | |



สำเนาเอกสารสิทธิ
(แปลงคงเหลือ)

สำเนาเอกสารสิทธิ
(แปลงทาง)

2 (หน้า ๕๖)



ตาแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5137 II 7460-V

เขตที่ดิน ๕๑ ๕๕ A

หน้าสำรวจ ๓๐๐๐ ๑๓๐๐๕

ตำบล คลองหนึ่ง

(ถนน.....)

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๑๓๕๕

เล่ม ๒๕๒ หน้า ๕๕

จำนวน ๑๓๐๐๕

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บจก. อี.พี. ออโต้ เซอร์วิส จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕ หมู่ ๑๓

ถนน..... ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด สมุทรปราการ

พื้นที่..... ตารางเมตร

ที่ดินเลขที่.....

มาตราส่วนในระนาบ ๑ : ๑๐๐๐

รูปแบบที่

เนื้อที่รวม ๑.๕๐๐๐

ฉบับสำนักงานที่ดิน หน้าออก



ที่ดินเลขที่ ๕๑๓๕๕ รูปแบบที่ดินในใบนี้คือ

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเก้า

(นายทรงเกียรติ ธนบุรีรักษา)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๑๓๕๕
๕๑๓๕๕
๕๑๓๕๕
๕๑๓๕๕

๐๔๘๓๔๓

๑๖ ๑๕๐. ๒๕๒๙
๑๖ ๑๕๐. ๒๕๒๙
๑๖ ๑๕๐. ๒๕๒๙

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่ _____

ที่ดินรหวาง 5137/117463-7

เลขที่ดิน 94

หน้าสำรวจ ๑๓/๐๐๔

โฉนดที่ดินเลขที่ 25644

ตำบลสองห้อง

อำเภอ หนองปรือ


จังหวัด เพชรบุรี

มาตราส่วน ๑:1000




 (นาย) นาย ...
 13 ต.ค. 2548


 (นาย) นาย ...
 14 ต.ค. 2548
 หัวหน้าการ


 (นาย) นาย ...
 เจ้าพนักงานที่ดิน

ฉบับร่างงานที่ดิน หน้านอก



(น.ร.๔๖)

แยกจากโฉนด
โฉนดเลขที่ ๑๖
หน้า ๕๒

ตัวหนังสือที่ดิน
เลขที่ ๕๑๕
เลขที่ ๑๑๐ ๕๑๖ ๗๕๑๐-๗
เลขที่ดิน ๕๐ ๕๕ A
พื้นที่รวม ๗๐๗๕
ตำบล คลองหนึ่ง

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๕๕๕๕๕๕
เล่ม ๒๕๖ หน้า ๕๓
อำเภอ คลองหลวง
จังหวัด ปทุมธานี (ชัยบุรี)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

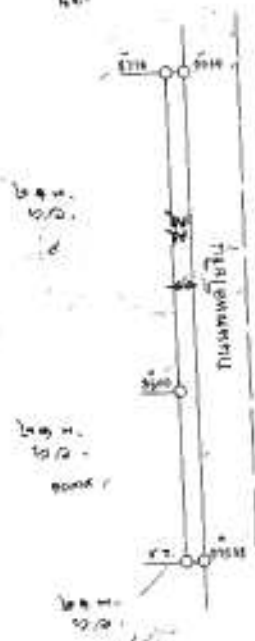
(ตลอด.....ศก) ออกโดยราชอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท นานาสรรค์ จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕ หมู่ ๑๓
ถนน ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๐ ๕๑๖ ๗๕๑๐-๗

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๑๐๐๐
๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้ประโยชน์ในโอกาส

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเก้า



๑๖ มี.ค. ๒๕๒๙
นาย
นาย
นาย

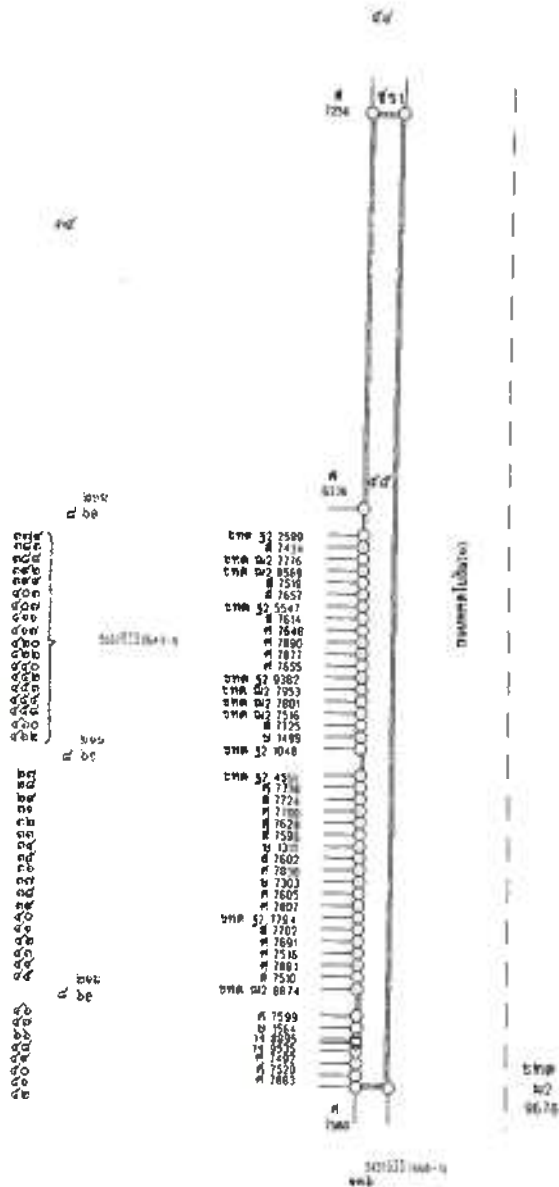
๑๐๔ - ๐๔๘๓๔๒


๑๖ มี.ค. ๒๕๒๙
นาย
นาย
นาย

รูปแผนผัง (ต่อไป)


ที่ดินรกร้าง 5137 III 7A60 เลขที่ดิน ๕๕ หน้าสำรวจ พ.๐๗๗ โฉมที่ดินเลขที่ ๕๕๖๕๓
 ตำบล คลองพร้าว (คลอง ๑ ทบ) อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี (สำเนา)

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐




 นายปวิง ฟูกลิ่น-๖
 ๒๐ ก.พ. ๒๕๖๓

สำหรับยื่นต่อกรมที่ดิน
 สำนักงานที่ดิน


 (นาย สุวิวัฒน์)
 ๒๐ ก.พ. ๒๕๖๓

สารบัญชีจดทะเบียน

| จดทะเบียน วัน เดือน ปี | ประเภท การ จดทะเบียน | ผู้ จดทะเบียน | ผู้ รับสัญญา | เมื่อ จดทะเบียน | | | เมื่อ จดทะเบียน | | | วันที่ ออก ใบ จดทะเบียน | เจ้าพนักงาน ออกใบ จดทะเบียน |
|----------------------------------|--|--------------------------|---|--------------------|-----|-------|--------------------|-----|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | | | | ปี | วัน | เดือน | ปี | วัน | เดือน | | |
| วันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ | จำหน่าย | บริษัท มหานคร จำกัด | ธนาคารกรุงไทย จำกัด อยู่ในจำนอง | ๒ | ๓ | ๒๕ | - | - | - | - | หญิง เจริญพร |
| วันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๒๖ | รับเงินจำ นอง เงิน | บริษัท มหานคร จำกัด | ธนาคารกรุงไทย จำกัด อยู่ในจำนอง | ๒ | ๓ | ๒๕ | - | - | - | - | หญิง เจริญพร |
| วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๒๕ | จำหน่าย | บริษัท มหานคร จำกัด | ธนาคารกรุงไทย จำกัด อยู่ในจำนอง | ๒ | ๓ | ๒๕ | - | - | - | - | หญิง เจริญพร |
| วันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕ | รับเงิน ประกัน ที่ลงรวม หนักตาม โฉนด | บริษัท มหานคร จำกัด | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง | ๒ | ๓ | ๒๕ | - | - | - | - | หญิง เจริญพร |
| 7.6.๒ ๒๕๕๔ | ปล่อย จำหน่าย | บจก. ธนาคารกรุงไทย จำกัด | บริษัท มหานคร จำกัด (มหาชน) | ๒ | ๓ | ๒๕ | - | - | - | - | หญิง เจริญพร |

๐.๓.
1 1/2 1/2
1 1/2 1/2

๒๓๒๒๒๒๒
๒๕๕๔

กรมการทะเบียนการค้า
กรมการทะเบียนการค้า
กรมการทะเบียนการค้า

สารบัญจดทะเบียน

| จดทะเบียน วัน เดือน | ประเภท การ จดทะเบียน | ผู้ ให้สัญญา | ผู้ รับสัญญา | เมื่อ จดทะเบียน | | เมื่อ จดทะเบียน | | รวม จดทะเบียน เงิน บาท | เจ้าพนักงาน ลงนามหรือ ประทับตรา |
|------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----|--------------------|-----|---------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | ปี | วัน | ปี | วัน | | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๓ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๓ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๗ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |
| วันที่ ๑๓ | จดทะเบียน | บริษัท มหานคร จำกัด | ภาคทศวรรษ จำกัด | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | เดิม ภาคทศวรรษ |
| จดทะเบียน ๒๕๕๕ | (จดทะเบียน) | | ผู้รับทราบ | ๑ | ๓ | ๑๓ | - | - | |

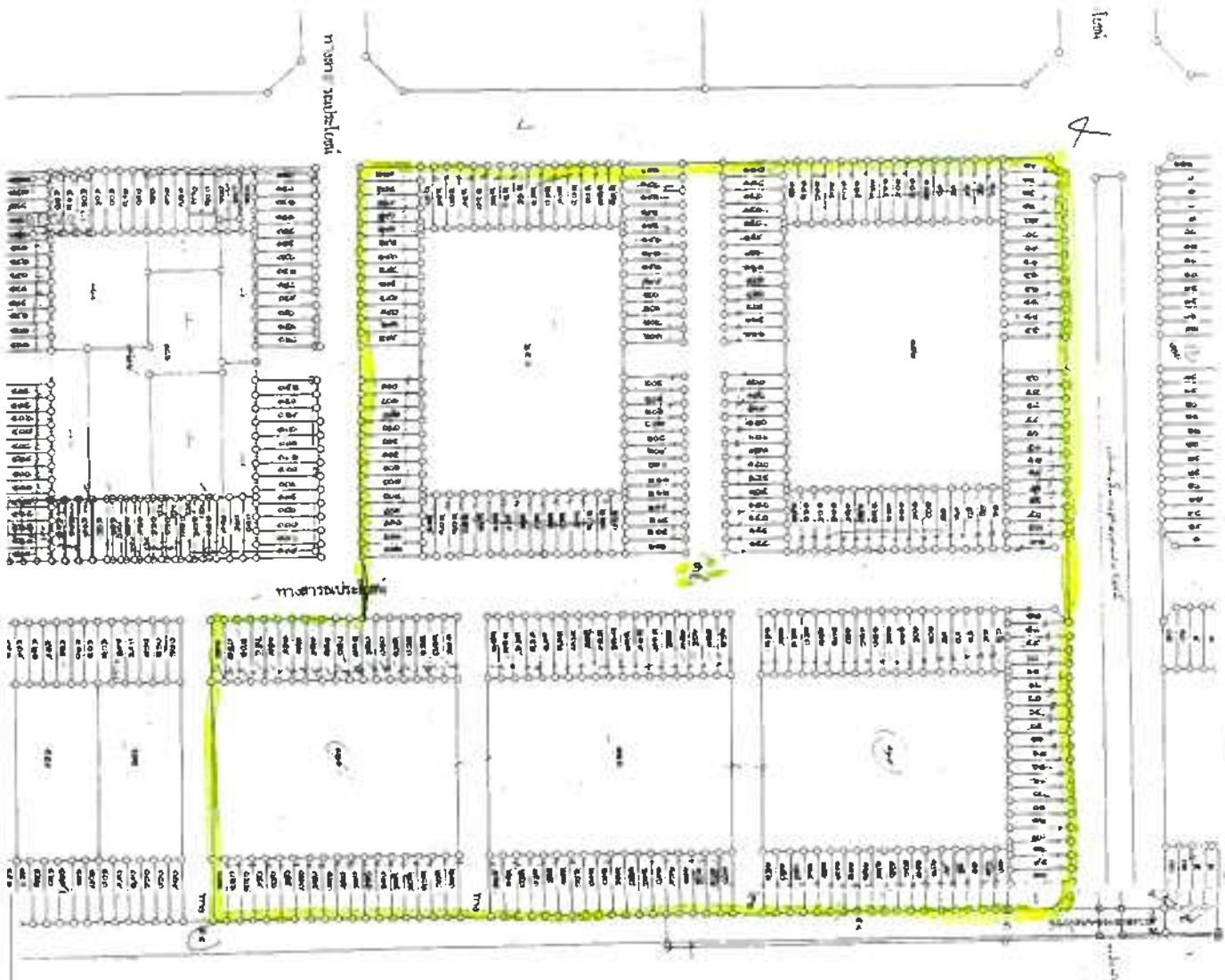
Handwritten signature and notes in the right margin.

Handwritten signature and notes in the right margin.

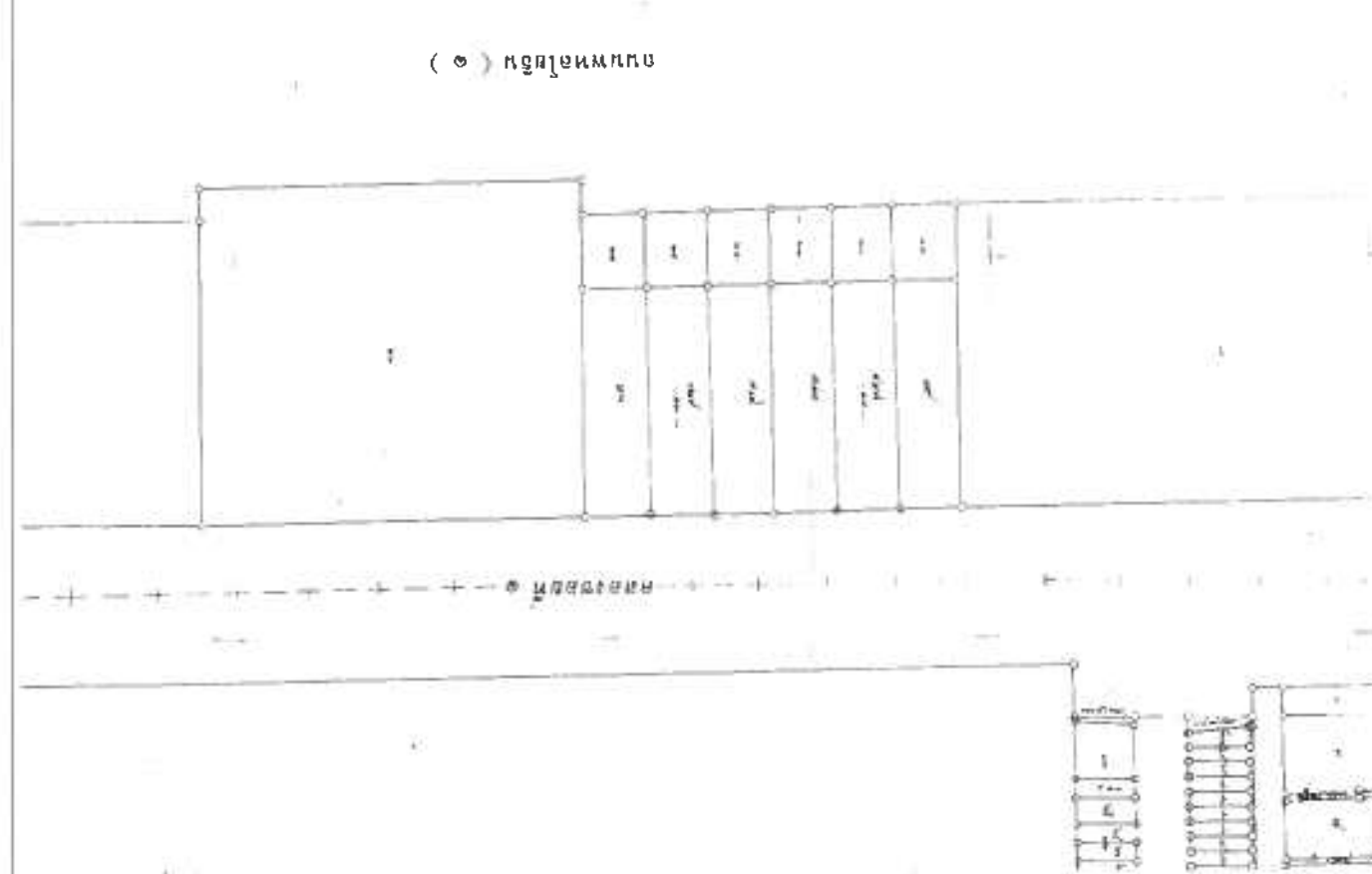
ฉบับนี้แสดงถึงฐานะในการจดทะเบียน และเป็นที่ขึ้นใจไว้
 การจดทะเบียนประเภท ... ตามในอนุสัญญาที่ ...
 จัดทำที่สำนักงาน ... เมื่อวันที่ ๑๓ ...

Handwritten signature and date.

สำเนาระวางแผนที่



() 0000000000



5137 5137

สำเนาบันทึกการระงับยอม

สัญญาการจำหน่าย
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

1002/1

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

๖๖ ถนนพหลโยธิน ต.คลองแก้ว อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120

โทร : 0-2529-0011-5, 0-2529-0131-5 แฟกซ์ : 0-2529-2176



NAVA NAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED

999 PHAHOLYOTHIN RD., KLONGKHAO, PATHUMTHANI 12120

TEL : 0-2529-0011-5, 0-2529-0131-5 FAX : 0-2529-2176

สัญญาเช่าอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2556 ณ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เลขที่ 999 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ระหว่าง

- (ก) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 999 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยนายณิษฐ ชูบุญวงษ์ ณ บดินทร์ ผู้รับมอบอำนาจที่อำนาจจัดการ แลตามใบมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2556 (ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "บริษัท") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (ข) บริษัท เอม-ชัย ดีสทิวีฟิวชั่น อีตเลท จำกัด มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวมจันทร์ เขตป้อมปราบ กรุงเทพมหานคร 10230 โดยนายถิรชัชวาล บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 3 เมษายน 2556 (ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "เจ้าของ")

คู่สัญญาตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้

1. ในสัญญา

- (ก) "ตามทรัพย์สิน" หมายถึง ที่ดินที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเลขที่ 364,25643,25644 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และที่ดินแปลงย่อยตามโฉนดที่ได้แบ่งจากโฉนดเดิม ดังกล่าวข้างต้น และแนวรวมถึงที่ดินที่ติดต่อกับโฉนดที่ดินแปลงย่อยข้างต้น (หรือจะได้เป็น) ถนน ทางเดิน ขนถนน ที่ว่างเว้น บริเวณที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน
- (ข) "อาคารทรัพย์สิน" หมายถึง ที่ดิน (และสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าว บริเวณที่จะปลูกสร้างในอนาคต) ที่ปรากฏตามโฉนดโฉนดเลขที่ 54492 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดังระบุไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับที่ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ระหว่างคู่สัญญาด้วยกันนี้
- (ค) "เจ้าหน้าที่ดิน" หมายถึง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในตามทรัพย์สินในส่วนที่เป็น (หรือจะได้เป็น) ถนน ทางเดิน ขนถนน ที่ว่างเว้น บริเวณที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน

เพื่อให้การพัฒนาที่ดินตามโครงการของบริษัท ได้เป็นไปในทางที่เหมาะสมที่สุด และเพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยใช้ที่ดินของตนในทางที่ถูกต้อง มิใช่เพื่อประโยชน์ที่เกินขีดอำนาจก่อให้เกิดค่าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าว คู่สัญญาจึงตกลงกันว่า เรายุติข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นจากการเช่าอาคารดังกล่าว และขอให้เจ้าหน้าที่ดินพิจารณาที่ดินจดทะเบียนเช่าอาคารและที่ทำการมีลักษณะดังกล่าว การเช่า (พ.ศ. 16)

Signature

(ก) มิให้ใช้การยกทรัพย์สินที่เข้าบ้านเช่าใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ครอบงวนค่า การเช่าเหมืองแร่ ภัตตาคาร และร้านอาหาร บริษัทหรือกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเท่านั้น และมิให้เป็นที่อยู่อาศัย โดยเด็ดขาด ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จห้ามก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ว่าอาคารหรือชั่วคราว) ขึ้นใหม่ บนอาคารยกทรัพย์สินหรือเปลี่ยนแปลง โครงสร้างอาคาร ที่มีอยู่โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์ ลักษณ์จากเจ้าพนักงานที่นคร

(ข) ห้ามมิให้ดำเนินการยกทรัพย์สินเกินกว่าเกณฑ์ของบริษัทรักษา

(ค) การประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งตามมาตรฐานที่กำหนดขึ้นตามระเบียบกฎหมาย หรือหนังสือบังคับ ใดๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย ในกรณีที่จะมีการตัดแปลงอาคาร แบบแปลนการก่อสร้างทั้งหมดจะต้องได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์ลักษณ์จากบริษัทรักษาเสียก่อน จึงเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ ทั้งนี้ การก่อสร้างและ ปรึกษาคัดแปลงอาคารใดๆ ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 15 เมตร พื้นพื้นหลังคาของอาคารจะต้องไม่เกิน กว่า 70% ของบริเวณพื้นที่ของที่ดิน และตัวอาคารจะต้องตั้งอยู่ภายในบริเวณพื้นที่ห่างจากแนวเขตแต่ ละด้านไปไม่น้อยกว่า 5 เมตร และโดยเข้าน้ำทิ้งและสิ่งปฏิกูลที่ในอาคารที่เกิดจากการประกอบกิจการ จะต้องได้มาตรฐาน ตามกฎหมาย และวิธีที่บริษัทกำหนด และต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง ความ สั่นสะเทือน กลิ่น โทษระเหย หรือ ควัน คาร์บอน ซัลเฟอร์ ไดออกไซด์ หรือมลพิษอื่นใด ในระดับที่เจ้าพนักงานที่นคร ศึกษารณาแล้ว เห็นว่าอาจรบกวน และอาจเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

(ง) อาคารที่สร้างขึ้นบนอาคารยกทรัพย์สิน มีสิทธิได้รับการน้ำใช้ ท่อระบายน้ำ และที่ทิ้งขยะมูลฝอยที่จัดไว้ให้ โดยเจ้าพนักงานที่นคร และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการบริการอย่างอื่น เว้นแต่ใช้วิธียกขึ้นในภาวะบ่อน้ำ หรือที่ทิ้งขยะ

(จ) ในกรณีที่เจ้าของประสงค์จะนำอาคารยกทรัพย์สินไปแปลงแบบ หรือแปลงหรือแยก เพื่อเช่า ครอบครอง ครอบครอง โอน ทรัพย์สินไปโดยปริยายประจักษ์แก่คน ทั่วๆ ไป เจ้าของจะแจ้งเป็นลายลักษณ์ลักษณ์อักษรให้บริษัททราบ ทั้งนี้ บริษัทมี ความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการของเจ้าของที่ ได้แจ้งแก่บริษัท บริษัทจะแจ้งเป็นลายลักษณ์ลักษณ์อักษรให้เจ้าของทราบภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง จากเจ้าของ ทั้งนี้ บริษัทจะต้องดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวไว้แล้ว เสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าของ

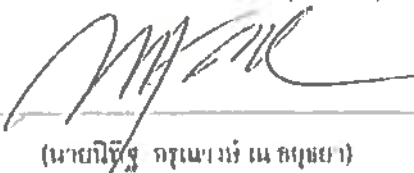
(ฉ) ห้ามมิให้ติดตั้งป้าย แถงโฆษณา ข้อความในทางโฆษณาในอาคารยกทรัพย์สินแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ จากเจ้าพนักงานที่นครก่อนนอกราชการที่มีอยู่เดิมก่อนวันที่ในสี่ปีข้างหน้า ใดๆ ใดก็ตามเจ้าพนักงานที่นครไม่ สามารถห้ามการติดตั้งป้ายโฆษณา ชื่อและธุรกิจของเจ้าของกับแนวระนาบโดยปราศจากเหตุอันสมควร


นาย

Am 1111

3. ในกรณีที่การปฏิบัติผิดหลักเกณฑ์ของกรมการศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดขอนแก่น และ เจ้าของกรมการศึกษานอกโรงเรียน
การปฏิบัติการค้าดังกล่าว บริษัทไอทีไอในการกระทำผิดเกินขั้นสูงสุดภายใต้เวลาที่เจ้าหน้าที่หน่วยงานที่มอบหมาย
หนังสือให้แจ้งให้เจ้าของกรมการศึกษานอกโรงเรียน เจ้าของกรมการศึกษานอกโรงเรียนเสียค่าปรับให้แก่บริษัทเป็นรายวัน จำนวน
1,000 บาท นับแต่วันที่มี หมดเวลาดังกล่าว จนกว่า เจ้าของกรมการศึกษานอกโรงเรียนจะได้ระงับการปฏิบัติดังกล่าวหรือแก้ไข
ให้กรมการศึกษานอกโรงเรียนปฏิบัติตามและกรณีจะเงินค่าปรับดังกล่าวจะไม่ใช้ในการยกเลิกสัญญาของเจ้าของกรมการศึกษานอก
ให้พ้นจากความรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดหลักเกณฑ์ของส่วนต่อประสาน
 4. ในกรณีที่ข้อตกลงข้างต้นนี้ข้อใดในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย บริษัทใช้บังคับไม่ได้เพราะขัดต่อกฎหมาย
ระเบียบ หรือข้อบังคับใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะแก้ไขสัญญาฉบับนี้ให้สอดคล้องกับข้อบังคับใน
ระหว่างคู่สัญญา
 5. สัญญานี้ทำเป็นเอกสารฉบับมีข้อความตรงกันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายโดยลงนามไว้ฝ่ายละฉบับ ทั้งแนบไปถึงฉบับสำเนาสำหรับจดทะเบียน
(ฉบับนี้สำเนา 3 ฉบับ)
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจโดยตลอดในข้อความแห่งสัญญาแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ และประทับตรา (ประทับ) ไว้ต่อ
หน้าพยานและต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน

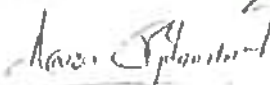
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ  บริษัท
(นายนิศรณ์ กุณว่อง น.ศ.กษ.)

ลงชื่อ  พยาน
(นายปองทธร กุณว่อง)

บริษัท เอก-ซัท ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

ลงชื่อ  เจ้าขอ
(นายพิชิต กุณว่อง ประสิทธิ์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายปองทธร กุณว่อง จุฬาลงกรณ์)

สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขาย



(พ.อ. ๕)

กระทรวง

หนังสือสัญญา

ชาย

สืบ

ตำแหน่ง

หมู่ที่

ระเทศ

เลข

อำเภอ

หน้า

จังหวัด

สารบรรณ

จำนวนที่ดิน

ไร่

งาน

วา

ชาย (ปรมาภคตามตทพรกรมไทย) เลขที่ ๑๘/๑๖ หมู่ที่ ๑๖ ตำบลหนองปรือ อำเภอหนองปรือ จังหวัดชลบุรี โดยทนายธรรมมา

ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน ๕-๑๔๙๒ โดยมีบริษัท เคน-ซี และทีเอช จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ ๒๔ เดือน

มกราคม

พุทธศักราช

๒๕๕๗

ณ ที่ว่าการ

ที่เมืองนนทบุรี

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง

บริษัท เคน-ซี และทีเอช จำกัด

ผู้

ชาย

อายุ

ปี

สัญชาติ

บุตร

อยู่ที่บ้าน

ถนนพหลโยธิน

เลขที่

๖๒๗/๑

หมู่ที่

ตำบล

สวนจันทน์

อำเภอ

เมืองนนทบุรี

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

กับ

นายสุธรรมพรธรรมมา ธรรมมา และนางสุธรรมมาธรรมมา

ผู้

ชาย

อายุ

ปี

สัญชาติ

บุตร

อยู่ที่บ้าน

ถนนพหลโยธิน แขวงจันทน์

เลขที่

๑๙๕

หมู่ที่

ตำบล

หนองปรือ

อำเภอ

หนองปรือ

จังหวัด

ชลบุรี

ทั้งนี้ฝ่ายผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย และฝ่ายผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย และฝ่ายผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาไว้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๒๕. ผู้ซึ่งซื้อไว้เพื่อประกอบกิจการเกษตรกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าว และผู้ซึ่งซื้อไว้เพื่อประกอบกิจการเกษตรกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าว

หนังสือสัญญาที่ได้รับเป็นรองฉบับที่ชื่อความครบถ้วน
ชื่อ ดิถีรับเงินฉบับ (ฉบับไม่ชำระ) ฝ่ายกิจการที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อที่บริเวณ
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) [ลายมือ] (แนบตามขอบด้านขวา นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ดิถี ดิถี (แนบตามขอบด้านขวา นับจากวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

(ลงลายมือชื่อพยาน) [ลายมือ] (นายบุญเลิศ นามสกุลศิริ)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) [ลายมือ] (นายบุญเลิศ นามสกุลศิริ)

ไว้ไว้มีลายมือ
ลายมือที่
ลงชื่อ



พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนที่ดินและนิติกรรม

สำนักงานที่ดินจังหวัด...

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

นางสาว... [ลายมือ]

สำหรับรองว่า ราคาซื้อขายที่แสดงต่อหน้าเจ้าหน้าที่...

รวมเงิน ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี...

และค่าอื่นๆที่ได้...

[ลายมือ]

ผู้ไม่ยอมทำ

ที่ดินแปลงนี้ไม่อยู่ในเขตพระราชทาน...

โดยได้รับอนุญาตจาก...

(ผู้ซื้อ) [ลายมือ]

(ผู้ขาย) ดิถี ดิถี

ในกรณีที่... ขาดเงิน... หนังสือสัญญา...

ส่วนที่เหลือ... ให้เป็นของ...

และในส่วนที่เหลือ...

และในส่วนที่เหลือ...

ส่วนที่เหลือ...

ผู้ไม่ยอมทำ

ผู้ไม่ยอมทำ

สำเนาราคาประเมินราชการ



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี

สาขา คลองหลวง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 54492 หน้าสำรวจ : 14631

อำเภอ เขต : คลองหลวง

ตำบล แขวง : คลองหนึ่ง (คลองซอยที่ 1ฝั่งตะวันตก)

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5137 III 7460 แผ่นที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 34

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 31-0-50

ราคาประเมิน (บาท ตร.ว.) : 23,500

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 291,517,500

สำเนาสัญญาดำเนินการ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม

วันที่

20 มีนาคม 2566

สัญญาเช่าดำเนินการ สำหรับทรัพย์สิน สาขานวนคร
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โดย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
และ เช่าโดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงวันที่ 20 มกราคม 2557

CHANDLER MHM

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

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (FH)

สารบัญ

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

CMHM

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2566

ระหว่าง

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

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขานคร โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 20 มกราคม 2557 ซึ่งจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2557 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า (ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าดำเนินการ")
- (ข) คู่สัญญาประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตกลง ดังต่อไปนี้

1 การตีความ

1.1 คำนิยาม

คำในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้มีความความเช่นเดียวกับคำที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าดำเนินการ เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

1.2 องค์ประกอบ

องค์ประกอบหลักของโครงสร้างสัญญาที่ระบุอยู่ในสัญญาเช่าดำเนินการ ให้มีผลบังคับเสมือนว่าได้ระบุอยู่ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

CM KM

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (FH)

2 การแก้ไขเพิ่มเติม

ให้การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2567 เป็นต้นไป โดยมี รายละเอียดดังต่อไปนี้

- (ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับจากวันที่ 24 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 23 มกราคม 2577 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)
- (ข) คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 244,451,220.00 บาท (สองร้อยสี่สิบล้านสี่แสนห้าหมื่นหนึ่งพันสองร้อยยี่สิบบาทถ้วน) ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย หมายเลข 1 ของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และ
- (ค) คู่สัญญาตกลงไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกภายใต้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ณ สำนักงานที่ดินภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ของบันทึกข้อตกลงฉบับนี้หรือภายใน ระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

3 เบ็ดเตล็ด

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

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญา ณ วันที่ที่ระบุข้างต้นของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับนี้

C/M/M

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก

| ปีในระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก | สำหรับ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน พื้นที่ซ่อม บำรุงและคลังสินค้า (ก) | สำหรับ ศูนย์อาหาร (ข) | ค่าเช่าต่อเดือน (ก+ข) |
|--------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 1,559,293 | 198,035 | 1,757,328 |
| 2 | 1,559,293 | 198,035 | 1,757,328 |
| 3 | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 4 | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 5 | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 6 | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 7 | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 8 | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 9 | 2,075,419 | 263,583 | 2,339,002 |
| 10 | 2,075,419 | 263,583 | 2,339,002 |

CMM

หน้าลงนาม

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ลงชื่อ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ

(นายไพรัช มิคะเสน)



ลงชื่อ

(นายอนุชิต เกษตรระกุล)

พยาน

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ

(นางสาวกุลชา จรุงกิจอนันต์)

พยาน

ADDENDUM

dated

20 MARCH 2023

in relation to
**a Service Agreement in respect of the properties in Nava Nakorn
dated 20 January 2014**

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 |

CMAA

THIS ADDENDUM is dated 20 March 2023

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 Nava Nakorn, owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 20 January 2014, 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 24 January 2024 as follows:

- (a) The parties agree to extend the service term pursuant to the Service Agreement for another 10 (ten) years from 24 January 2024 to 23 January 2034 or until termination or expiration of the Lease Agreement (the **First Extended Term**).
- (b) The parties agree that the total service fee for the First Extended Term shall be THB 366,676,764.00 (three hundred sixty-six million six hundred seventy-six thousand seven hundred sixty-four Thai Baht only) 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.

cm 4m

- (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.

CMM

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 | 2,338,940 | 297,050 | 2,635,990 |
| 2 | 2,338,940 | 297,050 | 2,635,990 |
| 3 | 2,572,834 | 326,755 | 2,899,589 |
| 4 | 2,572,834 | 326,755 | 2,899,589 |
| 5 | 2,572,834 | 326,755 | 2,899,589 |
| 6 | 2,830,117 | 359,431 | 3,189,548 |
| 7 | 2,830,117 | 359,431 | 3,189,548 |
| 8 | 2,830,117 | 359,431 | 3,189,548 |
| 9 | 3,113,129 | 395,374 | 3,508,503 |
| 10 | 3,113,129 | 395,374 | 3,508,503 |

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**).

CMHM

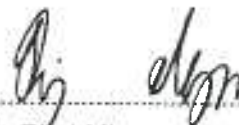
SIGNATORIES

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: 

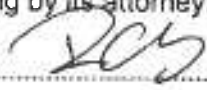
Name: Mr. Anuchit Katetrakul

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. Koonlacha Charoongkit-anant

Address:

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

EXECUTION VERSION

FREEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

20 JANUARY 2014

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Nava Nakorn

Term: 10 years

Initial Rent: THB 47,531,016 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000019 BN:2299886.5

LSH WU

CONTENTS

Clause

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Definitions | 1 |
| 2. | Interpretation | 3 |
| 3. | Lease and term | 4 |
| 4. | Rent | 4 |
| 5. | Tenant's Covenants | 4 |
| 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 | 18 |
| 12. | General | 19 |
| 13. | Appointment of the Management Company | 21 |
| 14. | Renewal | 21 |
| 15. | Miscellaneous | 22 |
| 16. | Governing Law and Jurisdiction | 23 |

Schedule

| | | |
|----|--|----|
| 1. | The Property | 25 |
| 2. | Rent Payments for the Initial Term | 28 |
| 3. | Rent Payments for the First Extended Term | 29 |
| 4. | Rent Payments for the Second Extended Term | 30 |
| 5. | Rent Review by Expert | 31 |

| | |
|-------------------|----|
| Signatories | 34 |
|-------------------|----|

THIS LEASE is made on 20 January 2014

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 195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, 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 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;

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;

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 Phuket 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 occupations and use;

USH

WAC

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 98/103, Moo 13, Tambol Klong Nueng (Klong Nueng Tok), Amphur Klong Laung, Pathumthani 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.

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);

LSH

- (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.

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. *LSA*

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.

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.

LSH

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. *LSH*

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.

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;

(S)

WU

- (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 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 Nava Nakorn Industrial Estate Rules

The Property may be subject to the rules, regulations, policies and/or procedures of the Nava Nakorn Industrial Estate. The Tenant shall observe and perform all of these rules and requirements provided that, if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, such rules, regulations, policies and/or procedures shall prevail over this Lease. The Tenant

CSH

shall notify the Landlord of any inconsistency within a reasonable time period of becoming aware of such inconsistency.

5.15 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 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.

6.5 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; *LSH*

- (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.

6.6 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 commodious.

6.7 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.

6.8 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).

6.9 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

LSH

WU

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).

ESH

- (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;
 - (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 *LSH*

- (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.

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.

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. *LSH*

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 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

LSH

W

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 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:

WH

WH

- (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 Vitiatio

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; *LS#*

lll

- (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 by 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) 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;
- (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

LSH

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 cooperate 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.

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

LSH

WU

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; and
 - (ii) this Lease shall not be renewed more than twice.
- (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.

15.3 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:
195 Empire Tower, 32nd Fl., South
Sathorn Road, Yannawa, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
marked for the attention of: The Chief

to the Tenant at:
629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-

WU

Executive Officer of KTAM,

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.

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.

CSH

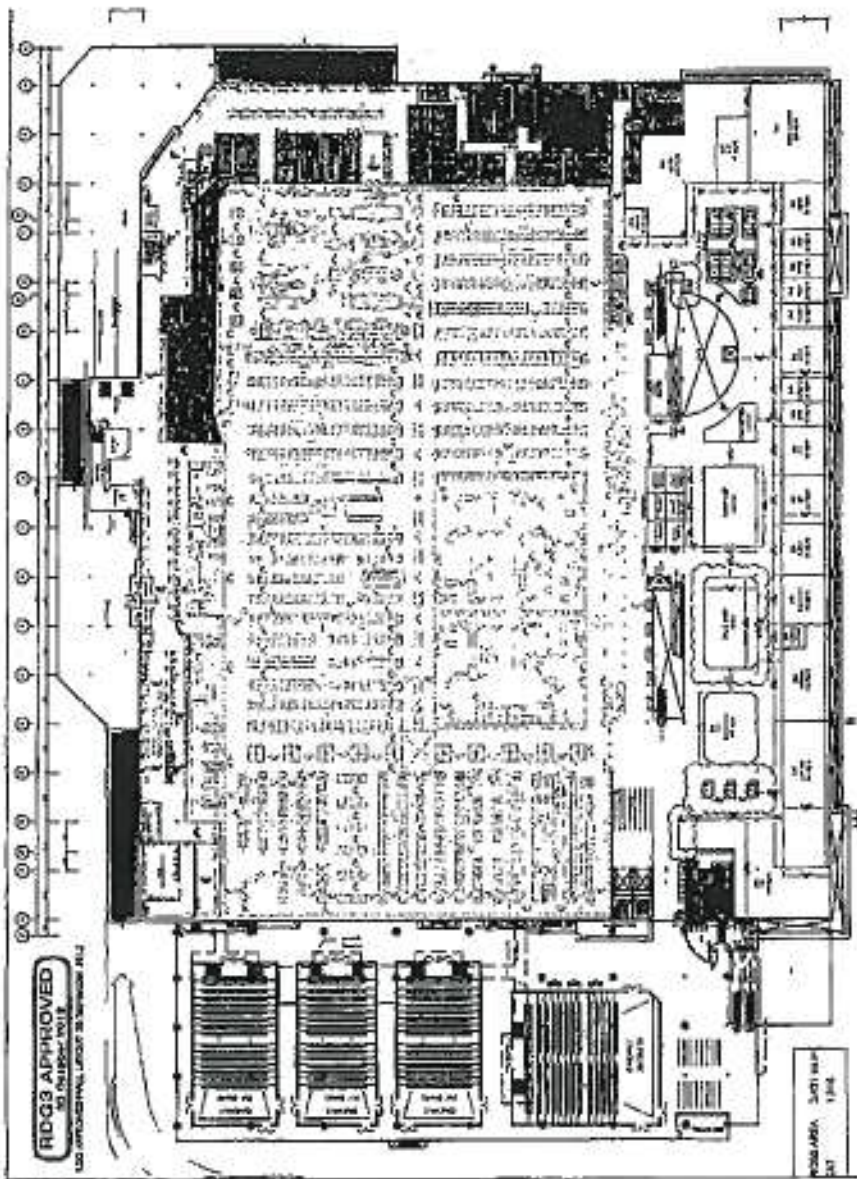
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

| | Details of the Property | Lease area (sq.m.) |
|----|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Hypermarket | 8,368 |
| 2. | Food Court | 1,338 |
| 3. | Back Offices | 612 |
| 4. | Maintenance Area | 1,792 |
| 5. | Warehouse | 1,119 |

LSH

W

PLAN



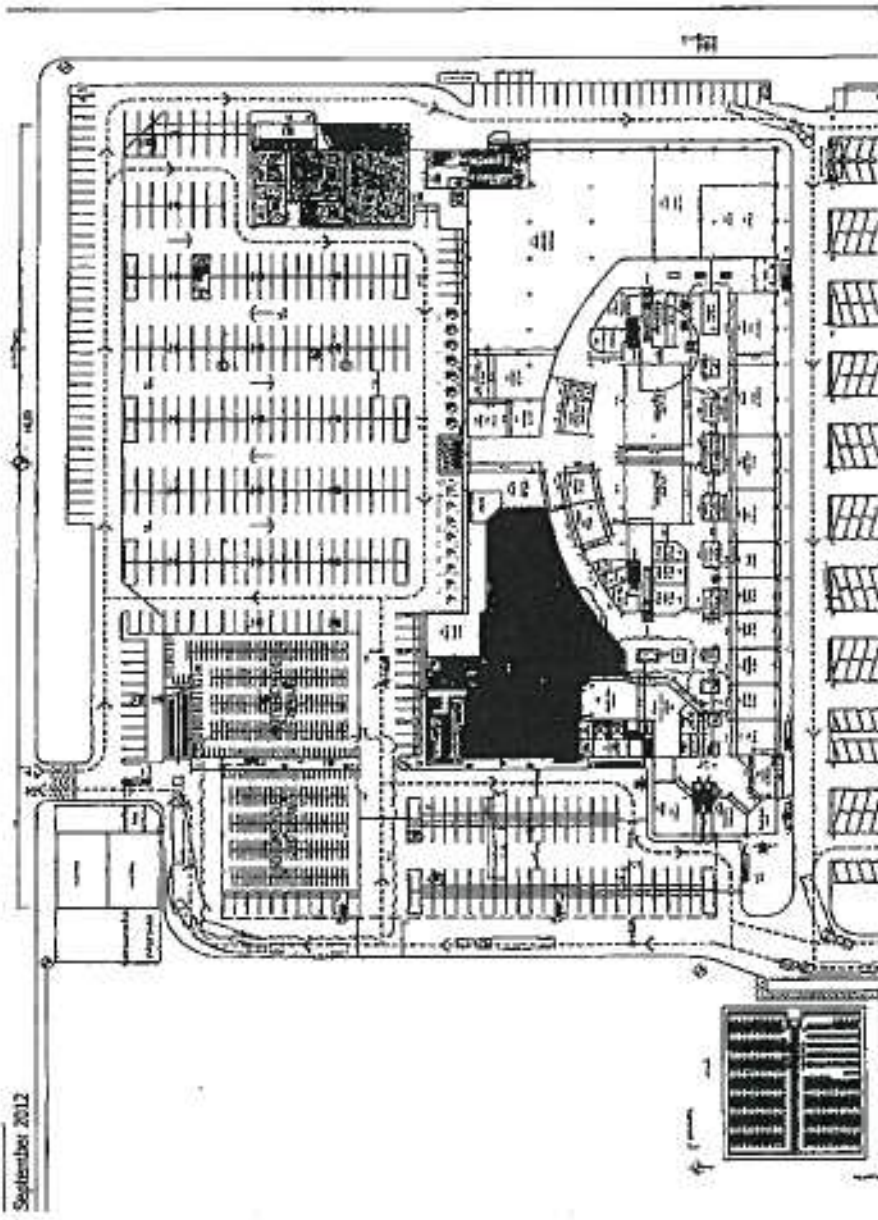
RDGS APPROVED
BY INSPECTOR
100 APPROXIMATE LAYOUT IS NETWORK R/L

REMARKS: SEE PLAN
1/14/14

CSA

WU

September 2012



- Sale floors
- Food Court and Other Food Court
- M&E room and Other common area
- Ware House
- Staff room

HSH

///

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+y) |
|----------------------|--|---------------------------------|-------------------------|
| 1. | 1,171,520 | 148,786 | 1,320,306 |
| 2. | 1,171,520 | 148,786 | 1,320,306 |
| 3. | 1,171,520 | 148,786 | 1,320,306 |
| 4. | 1,288,672 | 163,665 | 1,452,337 |
| 5. | 1,288,672 | 163,665 | 1,452,337 |
| 6. | 1,288,672 | 163,665 | 1,452,337 |
| 7. | 1,417,539 | 180,032 | 1,597,571 |
| 8. | 1,417,539 | 180,032 | 1,597,571 |
| 9. | 1,417,539 | 180,032 | 1,597,571 |
| 10. | 1,559,293 | 198,035 | 1,757,328 |

LSH

ML

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. | 1,559,293 | 198,035 | 1,757,328 |
| 2. | 1,559,293 | 198,035 | 1,757,328 |
| 3. | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 4. | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 5. | 1,715,222 | 217,837 | 1,933,059 |
| 6. | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 7. | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 8. | 1,886,745 | 239,621 | 2,126,366 |
| 9. | 2,075,419 | 263,583 | 2,339,002 |
| 10. | 2,075,419 | 263,583 | 2,339,002 |

654

ML

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. | 2,075,419 | 263,583 | 2,339,002 |
| 2. | 2,282,961 | 289,941 | 2,572,902 |
| 3. | 2,282,961 | 289,941 | 2,572,902 |
| 4. | 2,282,961 | 289,941 | 2,572,902 |
| 5. | 2,511,257 | 318,935 | 2,830,192 |
| 6. | 2,511,257 | 318,935 | 2,830,192 |
| 7. | 2,511,257 | 318,935 | 2,830,192 |
| 8. | 2,762,383 | 350,829 | 3,113,212 |
| 9. | 2,762,383 | 350,829 | 3,113,212 |
| 10. | 2,762,383 | 350,829 | 3,113,212 |

LSH

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);

CSH

- (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

LSH

///

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.


SH

SIGNATORIES

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

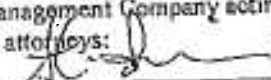

.....

in the presence of:

Witness's signature: 
Name: SANSANA SASANAVIN
Address: 130-132 WIRELESS RD. PATHUMWAN
BANGKOK 10330

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:





..... and

in the presence of:


.....
Witness's signature: 
Name: Matyaga Sudthangtum
Address: 93/1 Wireless Road Lumpini,
Patumwan Bangkok 10330

in the presence of:

Witness's signature: 
Name: Namita Tangpitukeritkul
Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini,
Patumwan, Bangkok 10330

EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 20 January 2014.

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 195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, 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 registration number 0105536092641 and having its head office at 629/1 Nawamint 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 98/103, Moo 13, Tambol Klong Nueng (Klong Nueng Tok), Amphur Klong Laung, Pathumthani 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 and amended and restated on 28 November 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.

LSH

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

LSH
100

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
195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn
Road, Yannawa, 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.

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.

111

- 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.

Page 2 of 2

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:



in the presence of:

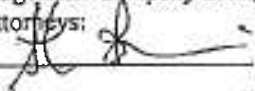
Witness's signature: 

Name: SANSANA SASANAVIN

Address: 130-132 WIRELESS RD. PATHUMWAN
BANGKOK 10330


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:



 and



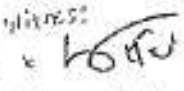
in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Mataga Sudthangtum

Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan Bangkok 10330

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Namita Tangpitukapanibul

Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini,
Pathumwan Bangkok 10330

LSK

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 20 January 2014.

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

lll

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

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 The Customer agrees to control and ensure that its officials, employees, relatives and dependents strictly comply with this clause at all times.
- 3.5 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.

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 percent 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

LSH

///

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.

LSA

W

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 20 January 2014.

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 automotives 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 automotives or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automotives 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.

LSM

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 20 January 2014.

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, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w) | in respect of Food Court (y) | Service Fee per month (w+y) |
|----------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. | 1,757,280 | 223,178 | 1,980,458 |
| 2. | 1,757,280 | 223,178 | 1,980,458 |
| 3. | 1,757,280 | 223,178 | 1,980,458 |
| 4. | 1,933,008 | 245,496 | 2,178,504 |
| 5. | 1,933,008 | 245,496 | 2,178,504 |
| 6. | 1,933,008 | 245,496 | 2,178,504 |
| 7. | 2,126,309 | 270,046 | 2,396,355 |
| 8. | 2,126,309 | 270,046 | 2,396,355 |
| 9. | 2,126,309 | 270,046 | 2,396,355 |
| 10. | 2,338,940 | 297,050 | 2,635,990 |

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 (CDF, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the Maintenance Fee).

LSK

WU

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ

(อ.1)



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๕๑ / ๒๕๕๑

ใบอนุญาตให้ บริษัท เอเค-ชัย คิสรวิชัย จำกัด เจ้าของอาคาร
 ขยายพื้นที่ ๕๒๙/๑ ตรอก/ซอย เลขที่ ๑๐ หมู่ที่ ๑๐
 ตำบล/แขวง หนองปรือ อำเภอ/เขต บางพลี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ข้อ ๑ ตัดแปลงอาคาร

ที่โฉนดเลขที่ ๑๓/๑๗ ตรอก/ซอย ๑๐ หมู่ที่ ๑๐
 ตำบล/แขวง หนองปรือ อำเภอ/เขต บางพลี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ใบที่ติดโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/น.ค. ๑ เลขที่ ๕๔๔๒
 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนนร จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ตึก
 (๑) ชนิด ค.ค.ค. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ออฟฟิศ

พื้นที่/ความยาว ๓,๓๗๘.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่ใต้ถุน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๓ คัน ที่พื้นที่ ๓ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ค.ค.ค. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ออฟฟิศ
 พื้นที่/ความยาว ๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่ใต้ถุน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๓ คัน ที่พื้นที่ ๓ ตารางเมตร

(๓) ชนิด ค.ค.ค. จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ออฟฟิศ
 พื้นที่/ความยาว ๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่ใต้ถุน และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๓ คัน ที่พื้นที่ ๓ ตารางเมตร

ตามแบบผังบริเวณ แบบแปลน รายการประมาณแบบแปลน และราคาช่างก่อ

เลขที่ ๒๕ / ๒๕๕๑ ที่แบบร่างใบอนุญาตให้ ๕๕๖, ๑๐๗๗
 ข้อ ๓ โดยบริษัท วิระศักดิ์ เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขความที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕ (๑๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องออกใบขาดหรือใบปลิวความหมายตามข้อ ๖ ที่กำหนดของผังบริเวณ

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๐ เดือน เดือน
 เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลายมือชื่อ) _____
 (_____)
 ตำแหน่ง _____



สำเนาใบรับรองการก่อสร้างฯ

(อ.6)



แบบ ๑.๑

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 3/50

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ผู้บ้านเลขที่ 599 ตรอก/ซอย _____ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ _____
 ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ได้ทำตัวอาคาร ก่อสร้างอาคาร อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เลขที่ 160 / 2549 ลงวันที่ 1๘ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 25๕9 ซึ่งอาคารดังกล่าว
 เป็นอาคารประเภท อาคารพาณิชย์ เจ้าของอาคารเห็นสมควรยินยอมให้ตั้งต่อไปได้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด อ.ศ.๑. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 เพื่อให้เป็น ตึกพาณิชย์ (วางลิ้น) ที่ตั้งอยู่ บริเวณซอยโศภิตาภิรมย์ฝั่งตะวันตก ทิศ กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 116 คัน ทิศทางการ ตั้ง เชิง เบ เกอร์ ด้าน หลัง รถ
 - (๒) ชนิด บ้านเดี่ยว จำนวน 3 บ้าง
 เพื่อให้ใช้เป็นที่ พำนักของครอบครัว บ้านเดี่ยว โดย ที่ จอดรถ ทิศ กลับ รถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 3 คัน
 - (๓) ชนิด โรงรถ จำนวน 21 หลัง
 เพื่อให้เป็น โรงรถ โดย ที่ จอดรถ ทิศ กลับ รถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 3 คัน ชนิด อ.ศ.๑. ชั้นเดียว 4 หลัง เพื่อให้ใช้เป็นที่ จอดรถ พื้นที่ 1,6๐๐.๐๐ ตารางเมตร
- พื้นที่ 17 ตำบล/แขวง คลองเตย อำเภอ/เขต คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 โหมบริษั เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/อ.ศ. ๓ เลขที่/ส.ก. ๑ เลขที่ ๖๕๕๖
 เป็นที่ดินของ บริษัท พวชน จำกัด (มหาชน)

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
 และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการขออนุญาต ๑๑ มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
 ระบบคุณภาพการ พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) _____

ออกให้ ณ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
 (ลงมือชื่อ) _____
 ตำแหน่ง _____
 ผู้อำนวยการกองที่ดิน
 กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร



เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

สำเนาเอกสารการเปลี่ยนแปลงชื่อ

หัวข้อข่าว: การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
หลักทรัพย์: SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

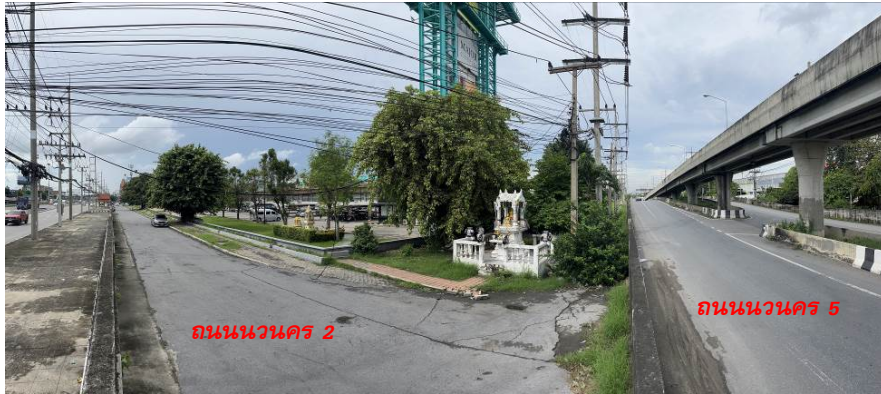
| การเปลี่ยนชื่อนหลักทรัพย์ | |
|---------------------------|--|
| เรื่อง | การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF |
| ชื่อบริษัท | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท (TLGF) |
| ชื่อบริษัทเดิม | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท |
|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



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนพหลโยธิน (ทล.1) แยกเข้าถนนนวนนคร 2



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนพหลโยธิน (ทล.1) แยกเข้าถนนนวนนคร 2



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพถนนนวนนคร 2 และถนนนวนนคร 5 บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพถนนนวนนคร 2 บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพถนนนวนคร 4 ถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพถนนนวนคร 4 ถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร / ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



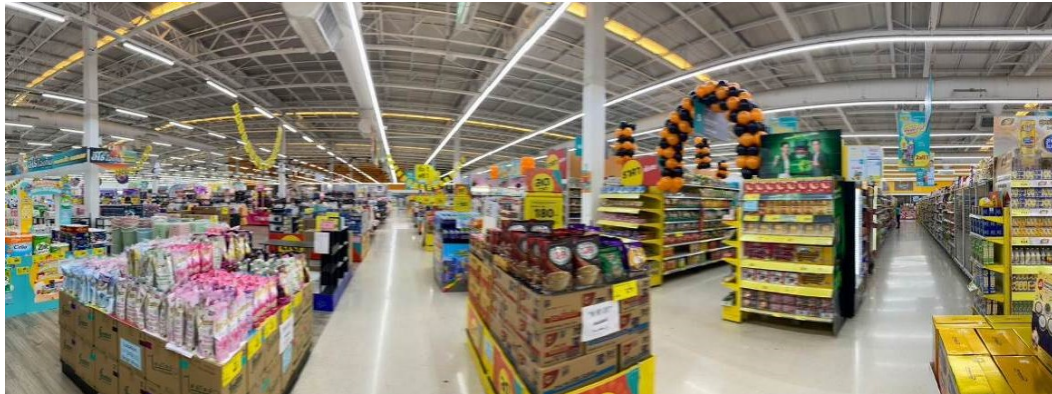
สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร / ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



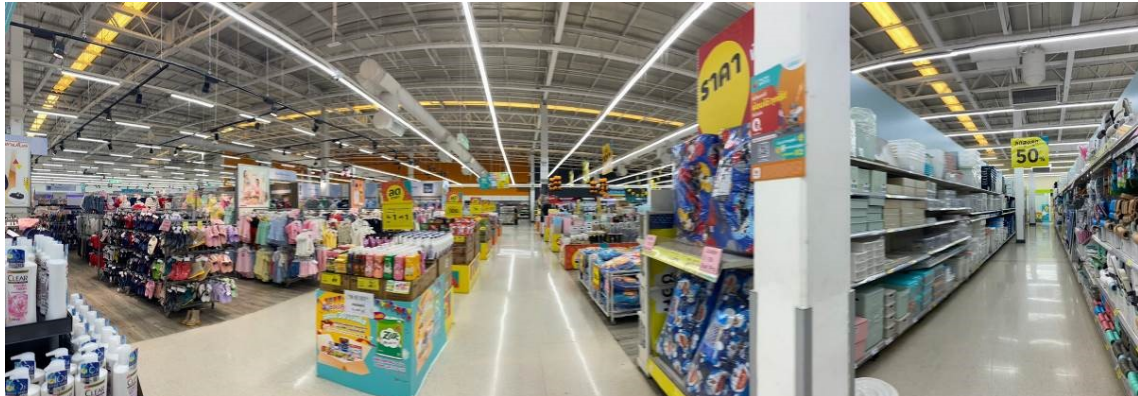
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่โรงภาพยนตร์



ภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่โรงภาพยนตร์



ภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่โรงภาพยนตร์



ภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



ภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



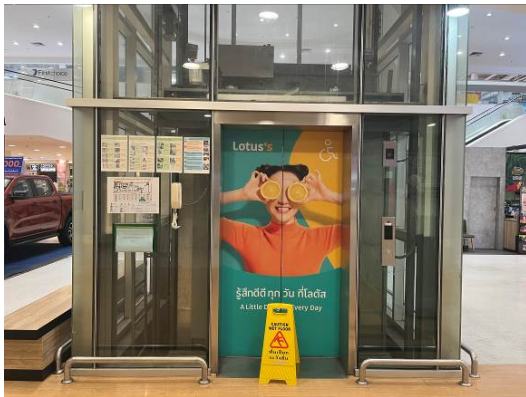
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



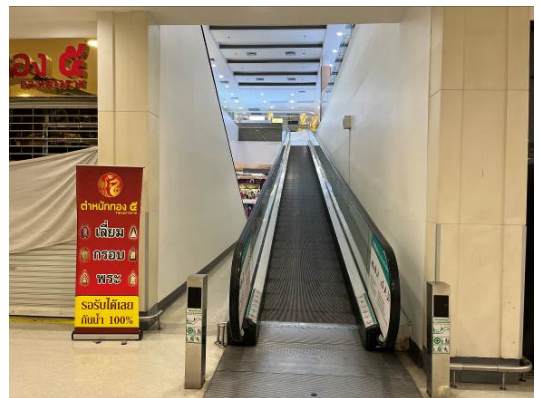
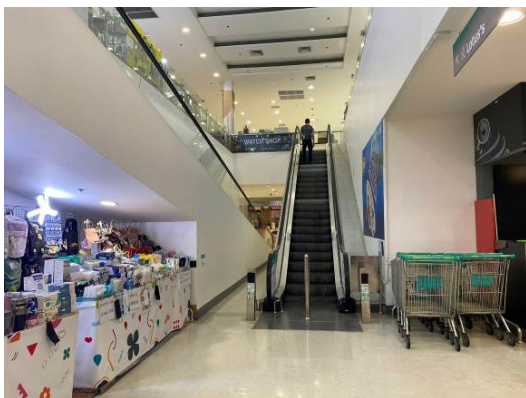
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บริเวณชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ขนสินค้า



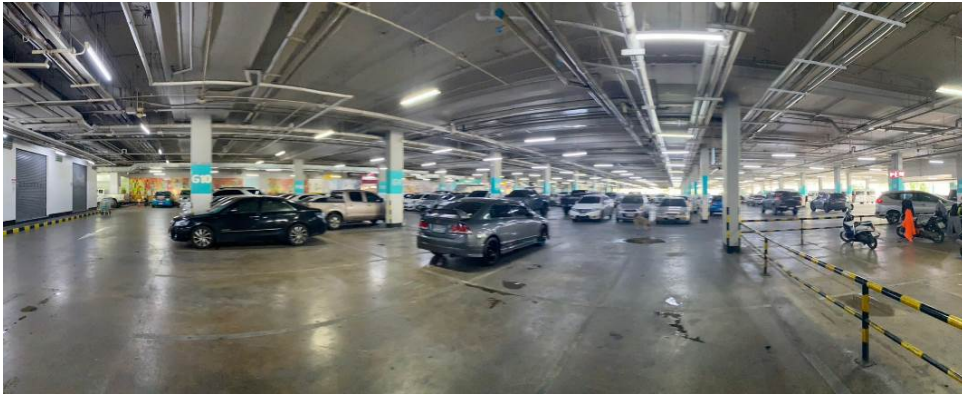
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / บันไดเลื่อน และทางเลื่อน



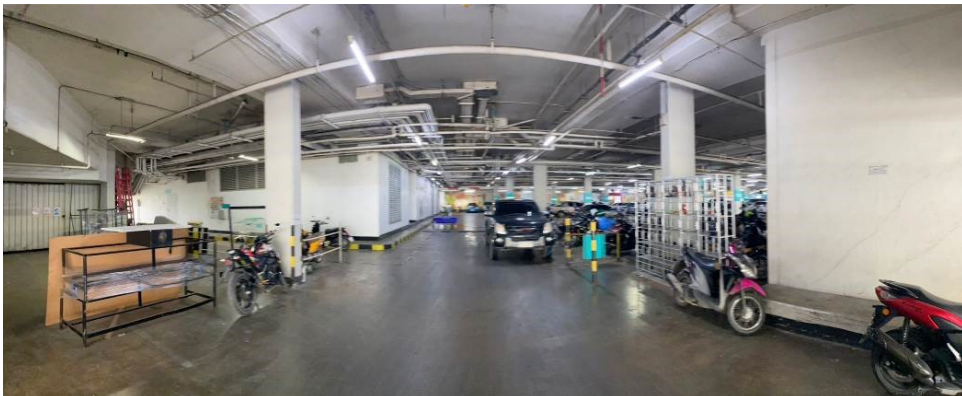
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / พื้นที่จอดรถใต้อาคาร



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องเครื่องทำความเย็น



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องเครื่องทำความเย็น



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องแปลงไฟฟ้าแรงสูง



สภาพทั่วไปงานระบบประกอบอาคาร / ห้องทำความเย็น



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถหลังคาคลุม



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถหลังคาคลุม



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถหลังคาคลุม



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน)



สภาพถนนและลานคอนกรีต



สภาพถนนและลานคอนกรีต



สภาพถนนและลานคอนกรีต



สภาพถนนและลานคอนกรีต



สภาพป้าย (โลตัส)