

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08)
ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)
ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช

เสนอ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2025-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี-จตุจักร อาคารบี ชั้น 17
เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2025-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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 78474 เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ หรือเท่ากับ 10,433.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08) ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,432,100,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแสงสัมกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
1.0 บทนำ	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้ง	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย	4
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	12
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	12
3.2 รายละเอียดที่ดิน	13
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	15
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	20
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	20
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	21
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ	26
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	26
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	41
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	45
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	46
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	46
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	46
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	46

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / ระวังที่ดิน / สำเนาราคาประเมินที่ดินราชการ / หนังสือสัญญาขายที่ดิน
/ สัญญาเช่า / ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อกองทุน
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อำเภอ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08) ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมือง นครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช
พิกัด GPS	: LAT 8.398180 LON 99.977054
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 78474 เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ หรือเท่ากับ 10,433.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท หมายเหตุ : ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท แต่ปัจจุบัน ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	: ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญา เช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์	: ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช พ.ศ.2562
ในที่ดินและอาคาร	: เขตพื้นที่สีแดง (3.5) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 20 พฤศจิกายน 2566
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,432,100,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่ว่าจะใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 78474 เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ หรือเท่ากับ 10,433.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08) ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไข อื่น ๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใด ๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566

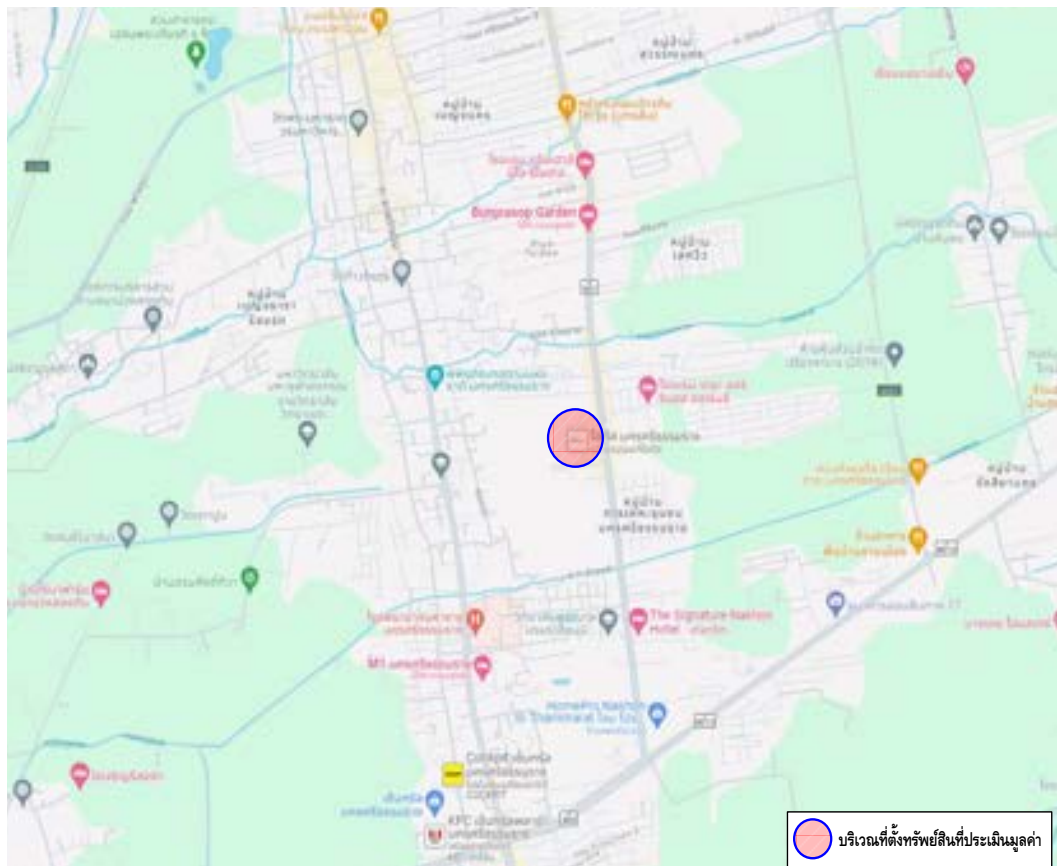
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" ตั้งอยู่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ติดกับ โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช (ทางด้านทิศใต้)
- ตรงข้ามกับ โรงแรมเดอะ ทวิน โลตัส และตลาดสีวิวัฒนา (ทางด้านทิศตะวันออก)
- ห่างจาก โรงพยาบาลนครพัฒน์ ระยะประมาณ 500 เมตร
- ห่างจาก วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี นครศรีธรรมราช ระยะประมาณ 850 เมตร
- ห่างจาก ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช ระยะประมาณ 2.50 กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองนครศรีธรรมราช เป็นระยะทางประมาณ 2.50 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ เขตทางประมาณ 20 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรม โชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โรงพยาบาลนครพัฒน์ โรงพยาบาลมหาราชนครศรีธรรมราช วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี นครศรีธรรมราช ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่านครศรีธรรมราช โฮมโปร นครศรีธรรมราช ห้างสรรพสินค้าโรบินสันไอเซ็น โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช โรงแรมเดอะทวิน โลตัส อาคารสำนักงานซีพี และตลาดสี่วัฒนา เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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



ภาวะเศรษฐกิจการคลังประจำเดือนสิงหาคม 2566

”เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2566 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศและผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 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 ตามลำดับ และรายได้เกษตรกรที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ-1.7

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

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เครื่องใช้เศรษฐกิจด้านการลงทุนภาคเอกชน มีสัญญาณทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการลงทุนภาคเอกชนในหมวดเครื่องมือเครื่องจักร สะท้อนจากปริมาณนำเข้าสินค้าทุนในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 0.2 แต่ลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -2.4 ขณะที่ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในเดือนสิงหาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ -19.9 สำหรับการลงทุนในหมวดการก่อสร้างสะท้อนจากปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ภายในประเทศในเดือนสิงหาคม 2566 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 5.4 และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ 1.2 ขณะที่ภาษีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากช่วงเดียวกัน ปีก่อนที่ร้อยละ -2.5 และลดลงเมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้าหลังจัดผลทางฤดูกาลที่ร้อยละ -0.1

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

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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										
อัตราว่างงาน (%)	1.3%	1.5%	1.4%	1.2%	1.2%	1.0%	1.1%	1.2%	1.0%	1.1%
ผู้รับประโยชน์ทดแทนว่างงานรายใหม่ (%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%	6.74%	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%	ก.ค.	61.7%

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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 ส่วนใหญ่เป็นการระดมทุนของกลุ่มเงินทุนและหลักทรัพย์กลุ่มพลังงาน และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนกรกฎาคม 2566 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลทั้งระยะสั้น และระยะยาวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับเดือนก่อนหน้า สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย และดัชนีราคาพันธบัตรรัฐบาลที่อยู่ในระดับทรงตัว



แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2566-2568 / ธุรกิจร้านค้าปลีก

ปี 2566-2568 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะการใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะการทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่ง รวมถึงความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่จะทำให้เกิดการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตามมา อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นท่ามกลางปัญหานี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูง 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 ผลจากผู้ประกอบการขยายสาขาด้วยรูปแบบที่หลากหลายเหมาะสมกับพื้นที่และกระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศทำให้เข้าถึงลูกค้าได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตามธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- ซูเปอร์มาร์เก็ต : ยอดขายมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 6.0-7.0% ต่อปี จาก 6.0% ปี 2565 เป็นการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูงมีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์พรีเมียม ซูเปอร์มาร์เก็ตที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่ จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท : คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปี จาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทาน และเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก รวมถึงมีการขยายเครือข่ายของผู้ประกอบการรายใหญ่ผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

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

	2019P	2020E	2021E	2022E	2023-25F
Department stores	35	-14.0	-11.5	35	40-50
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	2.7	-11.0	-9.0	3.0	30-40
Supermarkets	4.0	-11.0	-8.0	6.0	60-70
Convenience stores	2.9	-6.5	-4.5	4.5	45-55
Modern retail sales growth	2.8	-12.0	-9.0	30-40	40-50

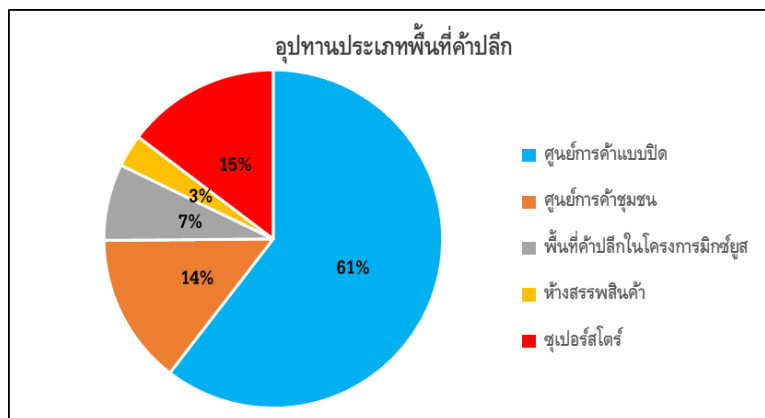
Source : Thai Retailers Association (TRA), for 2020-2025 estimated and forecast by Krungsri Research

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

• อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.6% จากสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร 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 และซูเปอร์สโตร์ (Superstore) ประมาณ 1,207,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา ตลาดพื้นที่ค้าปลีกมีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นน้อยมาก เมื่อเทียบกับช่วงก่อนหน้านี้เพราะปัจจัยลบที่มีผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ในโครงการพื้นที่ค้าปลีกมีเยอะมาก อีกทั้งรูปแบบการซื้อ-ขายสินค้าของคนไทยเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม รูปแบบของการซื้อ-สินค้าออนไลน์เข้ามาแทนที่ในสินค้าหลายประเภท ความถี่และวัตถุประสงค์ในการเข้าโครงการพื้นที่ค้าปลีกจึงเปลี่ยนแปลงไป ศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือคอมมูนิตีมอลล์บางโครงการจึงจำเป็นต้องมีกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางต่อเนื่องเพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยพื้นที่ค้าปลีกในสถานบริการน้ำมัน

กลายเป็นอีกหนึ่งพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะสถานบริการน้ำมันที่อยู่ตามถนนเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดปริมณฑล โดยก่อนหน้านี้อาจจะมีเพียงร้านสะดวกซื้อที่เป็นผู้เช่าหลัก แต่สถานบริการน้ำมันที่เปิดให้บริการในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา และที่กำลังจะเปิดบริการในอนาคต ล้วนมีพื้นที่เช่ามากขึ้นชัดเจนเมื่อเทียบกับในอดีตและกลายเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่สามารถเข้ามาซื้อสินค้า รับประทานอาหาร ซื้อเครื่องดื่ม หรือบริการต่างๆ ได้มากกว่าการเติมน้ำมันเท่านั้น



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

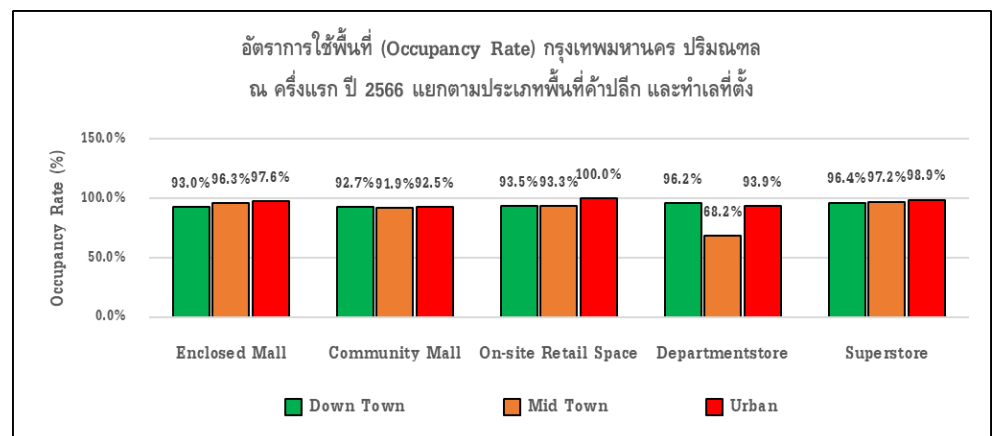
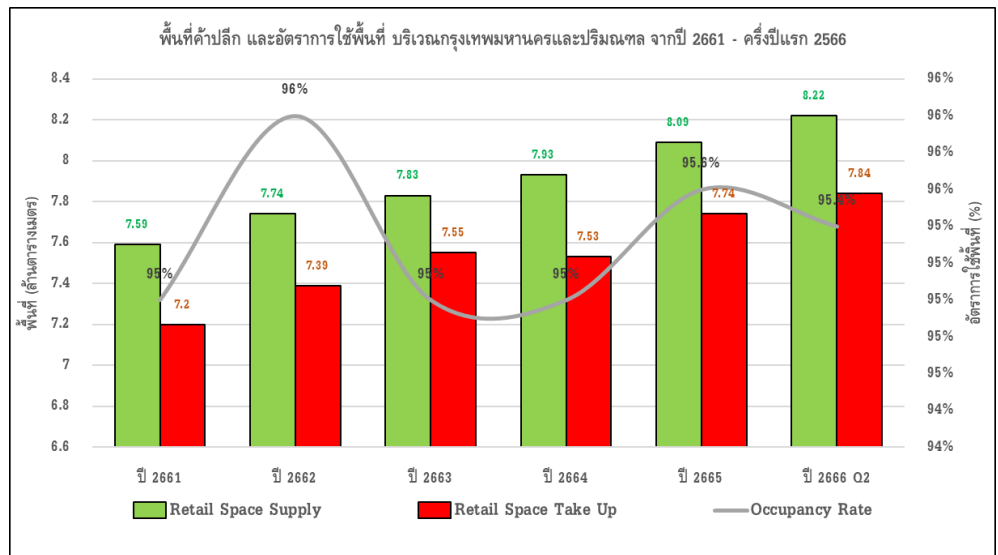
พื้นที่ค้าปลีกสะสมแยกประเภทในแต่ละทำเล ณ ครั้งแรกของปี พ.ศ.2566

จากแผนภูมิด้านบน ถึงแม้ว่าศูนย์การค้าจะมีสัดส่วนของพื้นที่รวมมากที่สุดในตลาดพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพมหานคร แต่ศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่ โดยเฉพาะที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ๆ อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก เช่นเดียวกับกับโครงการค้าปลีกประเภทอื่นๆ ที่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครรอบนอก มีเพียงพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ใจกลางเมือง ส่วนคอมมูนิตีมอลล์ เจ้าของโครงการมีความประสงค์ในการพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์เพื่อรองรับความต้องการของประชากรในพื้นที่ที่ไม่ต้องการเดินทางไกลเข้าพื้นที่เมืองชั้นใน หรือพื้นที่รอบใจกลางเมือง ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต และสเปเชียลตี้ สโตร์นั้นเป็นรูปแบบโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ โครงการส่วนใหญ่จึงอยู่นอกพื้นที่ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าเป็นรูปแบบของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่มีโครงการใหม่มานานแล้ว เช่นเดียวกับเอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ หรือโครงการ

พื้นที่ค้าปลีกที่มีโรงภาพยนตร์ครอบครองพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ ซึ่งไม่มีโครงการใหม่มานานมากแล้ว โครงการเดิมก็ไม่ได้ได้รับความนิยมเหมือนในอดีตที่ผ่านมา เนื่องจากรูปแบบการเข้าโรงภาพยนตร์ของผู้บริโภคในปัจจุบันมีทางเลือกเพิ่มขึ้นมาก และการไปศูนย์การค้าก็เป็นทางเลือกที่สามารถทดแทนได้มากกว่าอย่างชัดเจน

- **อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก**

อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเข้าพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 100,000 ตารางเมตร คิดเป็น 1.3% เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเข้าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ครึ่งปีแรก มีการเข้าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.84 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ครึ่งปีแรก ปี 2566 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.4% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.2% จากปลายปี 2565 อย่างไรก็ตาม พบว่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกประเภท Superstore ในครึ่งปีแรก ของปี 2566 พบว่า ในพื้นที่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร อัตราการเข้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ประมาณ 98.9%



• **ค่าเช่า (Rental Rate)**

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ครึ่งปีแรกของปี 2566 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ถึงแม้ว่าแนวโน้มค่อยๆ ดีขึ้นมาก็ตาม ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา โดยจากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้งมีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/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 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 78474 เนื้อที่รวม 26-0-33.6 ไร่ หรือเท่ากับ 10,433.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่

- อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)
- อาคารเก็บของชั้นเดียว
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าอาคารศูนย์บริการรถยนต์ (FIT Auto) และอาคารศูนย์มาตรฐานความงามรถยนต์ (คลีน สแควร์) และเนื่องจากกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่า (ผู้ผังบริเวณประกอบ)

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08) สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

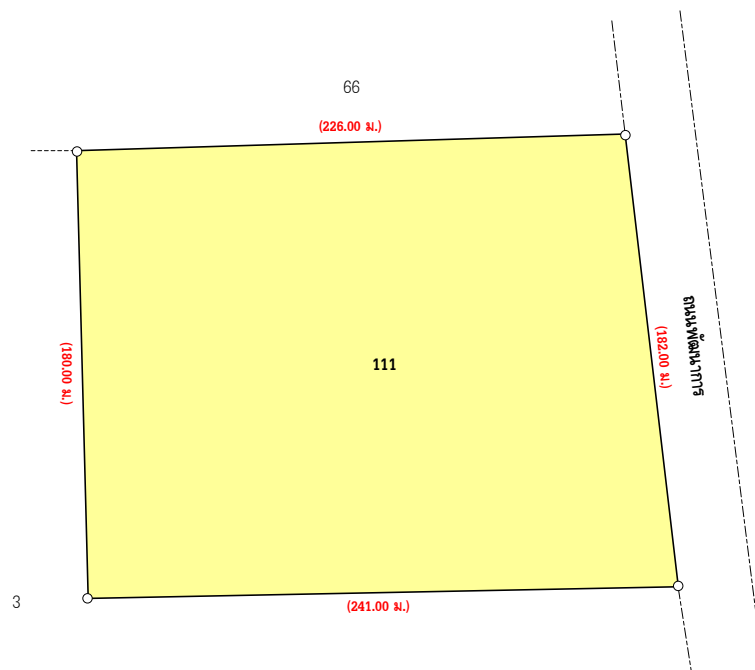
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	9,441.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	1,331.00
- พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,043.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	862.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	664.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	1,659.25
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	3,111.09
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant)	123.53
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	491.00
รวม	18,725.87

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ระยะประมาณ 182.00 เมตร และมีความลึกเฉลี่ยของที่ดินจากทางด้านทิศตะวันออกจรดด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 233.50 เมตร



3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	โซว์รูมรถยนต์โตโยต้า	ประมาณ	226.00	เมตร
		และที่ดินว่างเปล่า			
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน คอนโด	ประมาณ	241.00	เมตร
		กัลปพฤกษ์ แกรนด์ นครศรีธรรมราช			
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	ประมาณ	182.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	180.00	เมตร

(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" (รหัสสาขา 08)

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 78474

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 110.62 x 160.03 เมตร
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 21,200.00 ตารางเมตร
 อายุอาคาร : ประมาณ 26 ปี
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง
 สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / แผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) บุด้วยฉนวนกันความร้อน
 พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องยาง ไม้ลามิเนต กระเบื้องเคลือบ และคอนกรีตผิวขัดมัน
 ผนัง : ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี และบานกระจกติดตาย
 ฝ้าเพดาน : ฝ้าฉนวนกันความร้อน และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
 ประตู : บานกระจกอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานกระจกอลูมิเนียม บานเหล็กยึด บานเหล็กม้วน บานไม้อัด และบานพีวีซี
 หน้าต่าง : บานกระจกอลูมิเนียม
 ห้องน้ำ : พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ
 สุขภัณฑ์ : โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ผักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส โรงหนัง E.G.V พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้าสำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

ชั้นลอย แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 1000 KVA จำนวน 1 ชุด
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board) จำนวน 2 ชุด
- ตู้ตัวเก็บประจุ (Capacitor Bank) จำนวน 2 ชุด
- ตู้ AMCC จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 3 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller จำนวน 3 ชุด
- Cooling Tower จำนวน 3 ชุด
- Condenser Pump จำนวน 3 ชุด
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน : - ลิฟต์ขนของ จำนวน 1 ชุด
- บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
: อายุอาคาร ประมาณ 9 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 4.00 x 18.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 216.00 ตารางเมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบ ประดับบานกระจกอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
3. อาคารเก็บของชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
: อายุอาคาร ประมาณ 5 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 20.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 100.00 เมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
4. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
: อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
- 4.1 หลังที่ 1-3 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 66.00 เมตร/หลัง
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 660.00 ตารางเมตร/หลัง
- 4.2 หลังที่ 4-5 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 63.00 เมตร/หลัง
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 630.00 ตารางเมตร/หลัง
- 4.3 หลังที่ 6 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 62.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 620.00 ตารางเมตร
- 4.4 หลังที่ 7 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 72.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 720.00 ตารางเมตร
- 4.5 หลังที่ 8 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 75.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 750.00 ตารางเมตร
- 4.6 หลังที่ 9 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 15.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150.00 ตารางเมตร
: ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

5. ที่จอดรถจักรยานยนต์ : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
(หลังคาคลุม)
: อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
: ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 2.00 x 108.00 เมตร
: พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 216.00 ตารางเมตร
ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน)
พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
6. ถนนและลานคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 18,300.00 ตารางเมตร
โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร
7. ป้ายโครงการ : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
จำนวน 1 ชุด
โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 241/2539
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2274
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์ พื้นที่ 24,176 ตารางเมตร ที่
จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 720 คัน พื้นที่ 25,180 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 15 พฤษภาคม 2539
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
เลขที่ : 10/2540
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ : ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 241/2539 ลงวันที่
15 พฤษภาคม 2539
เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และ
ทางเข้าออกของรถ จำนวน 720 คัน
ออกให้ ณ วันที่ : 2 มิถุนายน 2540
หมายเหตุ : - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารในปัจจุบัน คือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล
โกรท อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายอาคาร (ท.อ.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
- โฉนดที่ดินเลขที่ 2274 ปัจจุบันได้มีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดใหม่ ทำให้แปลงทรัพย์สินที่
ประเมินมูลค่า มีการออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
แต่ปัจจุบันได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์
รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้อำนาจขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 4925 I 0628-16 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	78474	111	8468	26	0	33.6
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				26	0	33.6
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				26	0	33.6

- ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- หมายเหตุ : -โฉนดที่ดินเลขที่ 2274 ปัจจุบันได้มีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดใหม่ ทำให้แปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แล้ว

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 11,557

พื้นที่ Food Court 664

พื้นที่ Back Offices 1,331

พื้นที่ Maintenance	1,043
---------------------	-------

พื้นที่ Warehouse 1,695

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,497,842	68,282	1,566,124
2	1,497,842	68,282	1,566,124
3	1,497,842	68,282	1,566,124
4	1,647,626	75,110	1,722,736
5	1,647,626	75,110	1,722,736
6	1,647,626	75,110	1,722,736
7	1,812,388	82,621	1,895,009
8	1,812,388	82,621	1,895,009
9	1,812,388	82,621	1,895,009
10	1,993,627	90,883	2,084,510
11	1,993,627	90,883	2,084,510
12	1,993,627	90,883	2,084,510
13	2,192,990	99,971	2,292,961
14	2,192,990	99,971	2,292,961
15	2,192,990	99,971	2,292,961
16	2,412,289	109,969	2,522,258
17	2,412,289	109,969	2,522,258
18	2,412,289	109,969	2,522,258

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	2,653,518	120,965	2,774,483
20	2,653,518	120,965	2,774,483
21	2,653,518	120,965	2,774,483
22	2,918,870	133,062	3,051,932
23	2,918,870	133,062	3,051,932
24	2,918,870	133,062	3,051,932
25	3,210,757	146,368	3,357,125
26	3,210,757	146,368	3,357,125
27	3,210,757	146,368	3,357,125
28	3,531,832	161,005	3,692,837
29	3,531,832	161,005	3,692,837
30	3,531,832	161,005	3,692,837

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,246,762	102,423	2,349,185
2	2,246,762	102,423	2,349,185
3	2,246,762	102,423	2,349,185
4	2,471,439	112,665	2,584,104
5	2,471,439	112,665	2,584,104
6	2,471,439	112,665	2,584,104
7	2,718,583	123,931	2,842,514
8	2,718,583	123,931	2,842,514
9	2,718,583	123,931	2,842,514
10	2,990,441	136,325	3,126,766

ผู้ให้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท	
ผู้เช่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	
ระยะเวลาเช่า	:	มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)	
วันเริ่มต้นสัญญา	:	4 ธันวาคม 2555	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	:	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
		พื้นที่ Hypermarket	9,441
		พื้นที่ Food Court	664
		พื้นที่ Back Offices	1,331
		พื้นที่ Maintenance	1,043
		พื้นที่ Warehouse	862

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,497,842	68,282	1,566,124
2	1,497,842	68,282	1,566,124
3.1	1,497,842	68,282	1,566,124
3.2	1,223,611	68,282	1,291,893
4	1,345,972	75,110	1,421,082
5	1,345,972	75,110	1,421,082
6	1,345,972	75,110	1,421,082
7	1,480,570	82,621	1,563,191
8	1,480,570	82,621	1,563,191
9	1,480,570	82,621	1,563,191
10	1,628,627	90,883	1,719,510
11	1,628,627	90,883	1,719,510
12	1,628,627	90,883	1,719,510
13	1,791,489	99,971	1,891,460
14	1,791,489	99,971	1,891,460
15	1,791,489	99,971	1,891,460
16	1,970,638	109,969	2,080,607
17	1,970,638	109,969	2,080,607
18	1,970,638	109,969	2,080,607

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	2,167,702	120,965	2,288,667
20	2,167,702	120,965	2,288,667
21	2,167,702	120,965	2,288,667
22	2,384,472	133,062	2,517,534
23	2,384,472	133,062	2,517,534
24	2,384,472	133,062	2,517,534
25	2,622,920	146,368	2,769,288
26	2,622,920	146,368	2,769,288
27	2,622,920	146,368	2,769,288
28	2,885,212	161,005	3,046,217
29	2,885,212	161,005	3,046,217
30	2,885,212	161,005	3,046,217

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,246,762	102,423	2,349,185
2	2,246,762	102,423	2,349,185
3.1	2,246,762	102,423	2,349,185
(4 ธันวาคม 2557 ถึง 31 พฤษภาคม 2558)			
3.2	1,835,416	102,423	1,937,839
(1 มิถุนายน 2558 ถึง 3 ธันวาคม 2558)			
4	2,018,958	112,665	2,131,623
5	2,018,958	112,665	2,131,623
6	2,018,958	112,665	2,131,623
7	2,220,854	123,931	2,344,785
8	2,220,854	123,931	2,344,785
9	2,220,854	123,931	2,344,785
10	2,442,939	136,325	2,579,264

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

(ต่ออายุครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)
 ค่าเช่าตามสัญญา : 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,628,627	90,883	1,719,510
2	1,628,627	90,883	1,719,510
3	1,791,489	99,971	1,891,460
4	1,791,489	99,971	1,891,460
5	1,791,489	99,971	1,891,460
6	1,970,638	109,969	2,080,607
7	1,970,638	109,969	2,080,607
8	1,970,638	109,969	2,080,607
9	2,167,702	120,965	2,288,667
10	2,167,702	120,965	2,288,667

ค่าเช่าตามสัญญา : 2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,442,939	136,325	2,579,264
2	2,442,939	136,325	2,579,264
3	2,687,233	149,958	2,837,191
4	2,687,233	149,958	2,837,191
5	2,687,233	149,958	2,837,191
6	2,955,956	164,954	3,120,910
7	2,955,956	164,954	3,120,910
8	2,955,956	164,954	3,120,910
9	3,251,552	181,449	3,433,001
10	3,251,552	181,449	3,433,001

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวังรูปแบบที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวังแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
					ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	78474	111	8468	10,433.6	37,000	386,043,200
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน						

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	21,200.00	7,850	26 ปี	42%	96,523,600
2	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)	216.00	7,850	9 ปี	9%	1,542,996
3	อาคารเก็บของชั้นเดียว	100.00	5,950	5 ปี	10%	535,500
4	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	5,480.00	2,550	26 ปี	73%	3,772,980
5	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	216.00	2,550	26 ปี	73%	148,716
6	ถนนและลานคอนกรีต	18,300.00	850	26 ปี	73%	4,199,850
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	8,250	26 ปี	73%	149,243
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		45,579.00				106,872,884.50

หมายเหตุ : ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2562 เขตพื้นที่สีแดง (3.5) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมัน ประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมัน เชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ และสถานที่บริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- (5) สู่สานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสู่สานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนสู่สานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (7) การประกอบอุตสาหกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (8) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (9) ก่อจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (10) ก่อจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (11) ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินและทางหลวงชนบท ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อยู่ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่าห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : โลตัส สาขานครศรีธรรมราช
ที่ตั้ง : ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า(Shop)	23.80	G	1,500
1.2	ร้านค้าเช่า(Shop)	7.43	2	1,915
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-634-4264 คุณเตือนจิต		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สาขานครศรีธรรมราช
ที่ตั้ง : ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,800.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 082-446-3248 คุณพรศรี		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขานครศรีธรรมราช
ที่ตั้ง : ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	1	1,200
ที่มาของข้อมูล		โทร. 062-709-1542		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : เดอะ ยูเนี่ยน นคร
ที่ตั้ง : ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)
ประเภท : คอมมูนิตี้ มอลล์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	6.00 – 24.00	1	300 - 800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 081-535-5121 และ 093-584-6521		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้า (Shop) ในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าประมาณ 300 - 1,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายใน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เป็นสำคัญ โดยสรุปดังนี้

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	โลตัส สาขานครศรีธรรมราช	ร้านค้า	7.43 - 23.80	1,500 - 1,915
2	โรบินสัน โลฟส์ไต์ล สาขานครศรีธรรมราช	ร้านค้า	20.00	1,800
3	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขานครศรีธรรมราช	ร้านค้า	30.00	1,200
4	เดอะ ยูเนี่ยน นคร	ร้านค้า	6.00 - 24.00	300 - 800

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า Shop (Fix-rent)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	24.00	20.00	30.00	24.00			
ชั้นที่ตั้ง		G	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า		ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,200	800			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,700	1,100	750			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	-			
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,700	1,100	750			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ		ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้งโครงการ			-10%	(170)	5%	55	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ			0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ			-5%	(85)	5%	55	25%	188
ขนาดพื้นที่เช่า			0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง			0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง			0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า			0%	-	0%	-	5%	38
สิ่งอำนวยความสะดวก			0%	-	0%	-	5%	38
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-15%	(255)	10%	110	35%	263
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,700	1,100	750			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-15.00%	10.00%	35.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,445	1,210	1,013			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		85.00%	90.00%	65.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	35.42%	37.50%	27.08%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,240	512	454	274			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน ตารางเมตรละ 1,200 บาทต่อเดือน								

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	9,441.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	1,331.00
- พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,043.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	862.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	664.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	1,659.25
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	3,111.09
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant)	123.53
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	491.00
รวม	18,725.87

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

(อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)					
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	12,677.00	12,676.64	100.00%	1,628,626.40	128.47
- พื้นที่ Food Court	664.00	664.00	100.00%	90,883.20	136.87
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	1,659.25	1,105.91	66.65%	-	-
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	3,111.09	1,955.62	62.86%	2,117,485.21	1,082.77
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว	123.53	123.53	100.00%	321,759.47	2,604.71
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	491.00	491.00	100.00%	169,602.00	345.42
รวม	18,725.87	17,016.70	90.87%	4,328,356.28	254.36

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566) ของพื้นที่เช่า และ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็น เกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็น รายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ (ประมาณปีที่ 1 - 3 ของการประเมินมูลค่า) และช่วงที่สองคือ ตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566)

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
Anchor Tenant: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	12,677.00	12,677.00	12,677.00	12,677.00	12,677.00	12,677.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	48,858,792.00	53,744,664.00	53,744,664.00	53,744,664.00	59,119,128.00	59,119,128.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	321.18	353.30	353.30	353.30	388.62	388.62
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	664.00	664.00	664.00	664.00	664.00	664.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,726,496.00	2,999,148.00	2,999,148.00	2,999,148.00	3,299,076.00	3,299,076.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	342.18	376.40	376.40	376.40	414.04	414.04
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)
Anchor Tenant: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)						
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	12,677.00	12,677.00	12,677.00	12,677.00	12,677.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	59,119,128.00	65,031,048.00	65,031,048.00	65,031,048.00	71,534,148.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	388.62	427.49	427.49	427.49	470.24
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	664.00	664.00	664.00	664.00	664.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,299,076.00	3,628,968.00	3,628,968.00	3,628,968.00	3,991,872.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	414.04	455.44	455.44	455.44	500.99
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%

ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	18,730.16	12,787.13	3,833.52	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	21,196,215.98	13,846,499.79	4,813,617.62	-	-

จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	5,708.40	1,609.50	-	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	1,936,908.00	825,708.30	-	-	-

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

ประเภทพื้นที่เช่า	Rent Roll ณ 30 พฤศจิกายน.2566	ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน (ต้นปีที่ 1)
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	9,286,528.63	10,679,500.00 บาท
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	1,082.77	1,200.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	345.42	400.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

ประเภทพื้นที่เช่า	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)		
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดการคาดการณ์
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	15.00%	3.00%	3.00%
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)		3.00%	3.00%
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว		3.00%	3.00%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	10.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

ประเภทพื้นที่เช่า	Rent Roll ณ 30 พฤศจิกายน.2566	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (%)		
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3- สิ้นสุดการคาดการณ์
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	62.86%	75%	85%	92%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	100.00%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 22% และรายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ประมาณการที่ 0.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2025-GL-1

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

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน								
Energy & Utilities	3,871.24	3,926.45	3,713.37	3,436.45	3,612.32	2,378.22	4,076.57	3,772.73
Maintenance & Repair	1,963.70	1,676.03	1,464.02	1,525.99	1,349.67	675.31	1,157.67	1,522.85
Cleaning	1,268.98	1,780.44	1,350.24	1,372.40	1,079.77	803.33	1,377.14	1,371.49
Security	1,450.87	1,459.52	1,024.63	729.76	693.83	394.04	675.50	1,005.68
Property Insurance	1,112.66	1,136.20	893.93	832.42	721.20	397.16	680.84	896.21
Sale Promotion	416.15	865.79	427.25	534.81	240.85	0.25	0.43	414.21
Other expense	809.36	(2,580.33)	(1,504.62)	(27.30)	(563.00)	(2,687.67)	(4,607.43)	(1,412.22)
Total Expense of Mall	10,892.95	8,264.09	7,368.81	8,404.54	7,134.63	1,960.64	3,360.73	7,570.96
Net Income from Part 2	58,242.79	60,986.38	50,596.67	49,450.13	50,630.36	29,730.59	50,966.90	53,478.87

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	-	2,857.21	2,542.28	2,602.32	2,687.11	1,517.02	2,600.61	2,657.91
Leasing Commission	-	1,695.64	1,708.92	1,843.17	1,817.11	730.68	1,252.59	1,663.48
GOP	102,655.14	100,869.42	89,169.38	89,136.76	94,122.41	62,762.02	107,590.53	96,537.04

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	-	1,902.13	1,691.19	1,717.85	1,801.22	1,057.32	1,812.56	1,784.99

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Year 2018/19	Y 2019/20	Y 2020/21	Y 2021/22	Y 2022/23	Y 2023/24	Y 2023/24	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	5.60%	5.67%	6.41%	5.94%	6.25%	7.50%	7.50%	6.23%
Maintenance & Repair	2.84%	2.42%	2.53%	2.64%	2.34%	2.13%	2.13%	2.48%
Cleaning	1.84%	2.57%	2.33%	2.37%	1.87%	2.53%	2.53%	2.25%
Security	2.10%	2.11%	1.77%	1.26%	1.20%	1.24%	1.24%	1.61%
Property Insurance	0.99%	1.01%	0.89%	0.82%	0.69%	0.60%	0.60%	0.83%
Sale Promotion	0.60%	1.25%	0.74%	0.92%	0.42%	0.00%	0.00%	0.66%
Other expense	0.72%	-2.29%	-1.51%	-0.03%	-0.54%	-4.04%	-4.04%	-1.28%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น								
Rental Collection Fee	0.00%	2.55%	2.55%	2.58%	2.56%	2.28%	2.28%	2.51%
Leasing Commission	0.00%	2.47%	2.97%	3.21%	3.15%	2.31%	2.31%	2.82%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น								
Incentive Fee	0.00%	1.89%	1.90%	1.93%	1.91%	1.68%	1.68%	1.86%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,093,700.00	บาท ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	6.20%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	2.80%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และอื่นๆ)
- ค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร)	2.00%	ของรายรับรวม จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ต่อสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	0.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และอื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม

ค่าใช้จ่ายคงที่

- ค่าเบี้ยประกันภัย	701,300	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

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

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

โดยที่

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
- R_f : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 3.02% เป็นเกณฑ์
- β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาด โดย จะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- $R_m - R_f$: Equity Risk Premium Rate 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

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

- Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบจากสัดส่วนหนี้สินทางการเงิน
- Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบจากสัดส่วนหนี้สินทางการเงิน
- Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์
- Debt to Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

ลำดับที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		31/12/2565	21/11/2566	เฉลี่ย			
1	บริษัทแอสเสทเวิรด์ 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 เมเจอร์ซิงเพิล็กซ์ 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**

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบจากหนี้สิน (Levered Beta) เท่ากับ 0.59 บริษัทฯ นำค่าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \varepsilon \text{ หรือ} \\ \text{Discount Rate} &= 3.02\% + 0.59 \times 7.43\% + 3\% \\ &= 10.4\% \text{ หรือ ประมาณ } 10\% \end{aligned}$$

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 10% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจค้าปลีก/ศูนย์การค้าทั่วไปในระดับประมาณ 10% ถึง 12% ซึ่งพิจารณาจากสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ 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) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ให้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

8.1.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 1,432,100,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูล	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	10-3-19.7	4,319.7	เสนอขาย	57,874
2	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	7-0-23.0	2,823.0	เสนอขาย	53,135
3	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	3-1-43.9	1,343.9	เสนอขาย	85,572
4	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	108-3-40.0	43,540.0	เสนอขาย	45,000
5	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	2-2-33.1	1,033.1	เสนอขาย	120,027
6	ถนนนครศรีธรรมราช-ปากพั่น	8-2-50.5	3,450.5	เสนอขาย	37,500

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในช่วงต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลัก สำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	4,319.7	เสนอขาย	57,874
2	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	2,823.0	เสนอขาย	53,135
3	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	1,343.9	เสนอขาย	85,572
4	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	43,540.0	เสนอขาย	45,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 5 และ 6 ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา

ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมของตัวเมือง นครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 47,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 490,379,200 บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยบาทถ้วน)**

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	26-0-33.6	10-3-19.7	7-0-23.0	3-1-43.9	108-3-40.0
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	10,433.6	4,319.7	2,823.0	1,343.9	43,540.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	182.00	45.00	24.00	32.00	322.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ผังเมือง		สีแดง	สีส้ม	สีส้ม	สีส้ม	สีแดง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	57,874	53,135	85,572	45,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	52,000	47,000	65,000	40,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปรุงด้วยระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	52,000	47,000	65,000	40,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ		ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้ง			0%	-	0%	-	0%	-	0%
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า			0%	-	0%	-	0%	-	0%
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน			0%	-	0%	-	0%	-	0%
หน้ากว้างของที่ดิน			0%	-	5%	2,350	0%	-	0%
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง			5%	2,600	5%	2,350	5%	3,250	0%
การใช้ประโยชน์สูงสุด			0%	-	5%	2,350	-5%	(3,250)	0%
สภาพคล่องในการซื้อขาย			-15%	(7,800)	-15%	(7,050)	-30%	(19,500)	15%
สภาพแวดล้อม			0%	-	0%	-	0%	-	0%
โครงสร้างพื้นฐาน			0%	-	0%	-	0%	-	0%
แนวโน้มความเจริญในอนาคต			0%	-	0%	-	0%	-	0%
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 250,000 บาท)			1%	625	1%	625	1%	625	2%
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-9%	(4,575)	1%	625	-29%	(18,875)	17%

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	52,000	47,000	65,000	40,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-8.80%	1.33%	-29.04%	16.56%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		47,425	47,625	46,125	46,625
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		91.20%	98.67%	70.96%	83.44%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	26.49%	28.66%	20.61%	24.24%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	47,020	12,564	13,650	9,507	11,300
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน ตารางวา 47,000 บาท						

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนของงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	614,800,000	375,028,000
2	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)	1,080,000	934,200
3	อาคารเก็บของชั้นเดียว	500,000	450,000
4	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	16,440,000	7,891,200
5	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	432,000	207,360
6	ถนนและลานคอนกรีต	27,450,000	13,176,000
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,016,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		664,902,000	399,702,760

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
		ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	614,800,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		614,800,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%		61,480,000
มูลค่าประกันอัคคีภัย		553,320,000
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)		553,320,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าที่ดิน	490,379,200 บาท
♦ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	399,702,760 บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	890,081,960 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	890,100,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,432,100,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	890,100,000 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 ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- **มูลค่าทรัพย์สิน** : **1,432,100,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแสงสัมฤทธิ์ชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ	: นายhemันต์ ชินไวกพ
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า	: นายกิตติ อุไรวงศ์
ผู้พิมพ์รายงาน	: นางสาวธนัชพร ศรีอำนวย

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ตรงข้ามถนนคิรินครอุทิศ
เนื้อที่ดิน	: 10-3-19.7 ไร่ (4,319.7 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.406104 Lon 99.974725
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 45.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 57,874.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 094-656-6454 คุณชิน (น้องชายเจ้าของที่ดิน)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวม 250,000,000 บาท

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน ที่ตั้ง	: ที่ดินว่างเปล่า : ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ระหว่างซอยพัฒนาการคูขวาง 92 และ 92/1
เนื้อที่ดิน	: 7-0-23.0 ไร่ (2,823.0 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.415610 Lon 99.972456
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 24.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 53,135.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-719-4016 โกตี 089-456-4400 คุณแควต
หมายเหตุ	: เสนอขายรวม 150,000,000 บาท

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนวัดโบสถ์ (ซอยพัฒนาการคูขวาง 57) ไปทางด้านทิศใต้ ประมาณ 25 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 3-1-43.9 ไร่ (1,343.9 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.412735 Lon 99.976398
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 32.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 85,572.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 082-527-4620 และ 098-089-1179 คุณจูน (นายหน้า)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวม 115,000,000 บาท

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมิน ไปทางด้านทิศใต้ ประมาณ 125 เมตร
เนื้อที่ดิน	: 108-3-40.0 ไร่ (43,540.0 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.394170 Lon 99.975658
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 322.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 45,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-844-2304 และ 095-514-9595 นายจักรพันธ์
หมายเหตุ	: ที่ดินแบ่งขายได้ แปลงละ 31-2-07.9 ไร่ จำนวน 2 แปลง 22-3-62.1 ไร่ จำนวน 2 แปลง

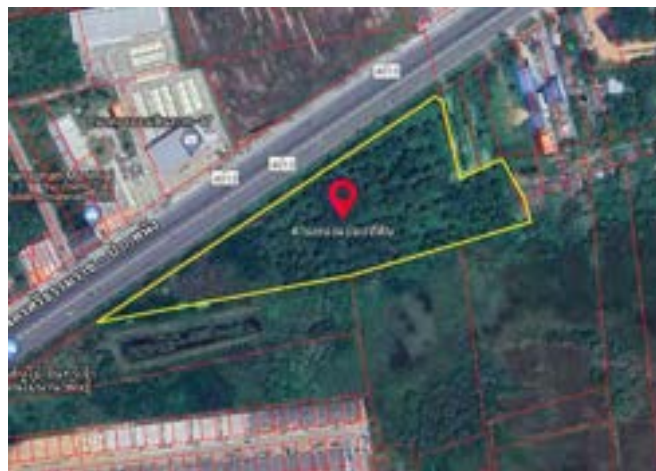
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ติดกับโชว์รูมรถยนต์โตโยต้า ทางด้านทิศเหนือ
เนื้อที่ดิน	: 2-2-33.1 ไร่ (1,033.1 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.400006 Lon 99.976436
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 40.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 120,027.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 085-812-1175 คุณวิบูลย์ (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวม 124,000,000 บาท

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No.66-1-2025-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนนครศรีธรรมราช-ปากพนัง (ทล.4013) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 2 (ตรงข้ามธนาคารออมสิน)
เนื้อที่ดิน	: 8-2-50.5 ไร่ (3,450.5 ตารางวา)
ค่าพิกัด GPS	: Lat 8.390394 Lon 99.988609
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสามเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 250.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 37,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งข้อมูล	: โทร. 086-606-5874 คุณแอม
หมายเหตุ	: -

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 66-1-2025-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 20 พฤศจิกายน 2566

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
			หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	21,200.00 ตารางเมตร	29,000	614,800,000	26 ปี	39.0%	239,772,000	375,028,000
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		21,200.00 ตารางเมตร		614,800,000				375,028,000
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	216.00 ตารางเมตร	5,000	1,080,000	9 ปี	13.5%	145,800	934,200
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)		ตารางเมตร		1,080,000				934,200
3	อาคารเก็บของชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	100.00 ตารางเมตร	5,000	500,000	5 ปี	10.0%	50,000	450,000
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)		ตารางเมตร		500,000				450,000
4	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)							
4.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1-3	1,980.00 ตารางเมตร	3,000	5,940,000	26 ปี	52.0%	3,088,800	2,851,200
4.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4-5	1,260.00 ตารางเมตร	3,000	3,780,000	26 ปี	52.0%	1,965,600	1,814,400
4.3	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 6	620.00 ตารางเมตร	3,000	1,860,000	26 ปี	52.0%	967,200	892,800
4.4	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 7	720.00 ตารางเมตร	3,000	2,160,000	26 ปี	52.0%	1,123,200	1,036,800
4.5	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 8	750.00 ตารางเมตร	3,000	2,250,000	26 ปี	52.0%	1,170,000	1,080,000
4.6	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 9	150.00 ตารางเมตร	3,000	450,000	26 ปี	52.0%	234,000	216,000
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)		5,480.00 ตารางเมตร		16,440,000				7,891,200
5	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้าง	216.00 ตารางเมตร	2,000	432,000	26 ปี	52.0%	224,640	207,360
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)		216.00 ตารางเมตร		432,000				207,360
6	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	18,300.00 ตารางเมตร	1,500	27,450,000	26 ปี	52.0%	14,274,000	13,176,000
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)		18,300.00 ตารางเมตร		27,450,000				13,176,000
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 20 เมตร)	1.00 ชุด	4,200,000	4,200,000	26 ปี	52.0%	2,184,000	2,016,000
* รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)				4,200,000				2,016,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด				664,902,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			399,702,760

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ

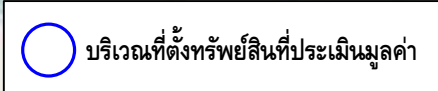
2) การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เข้าใช้บริการอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สรุปรายการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีราคาดี (Income Approach (Discount Cash Flow))

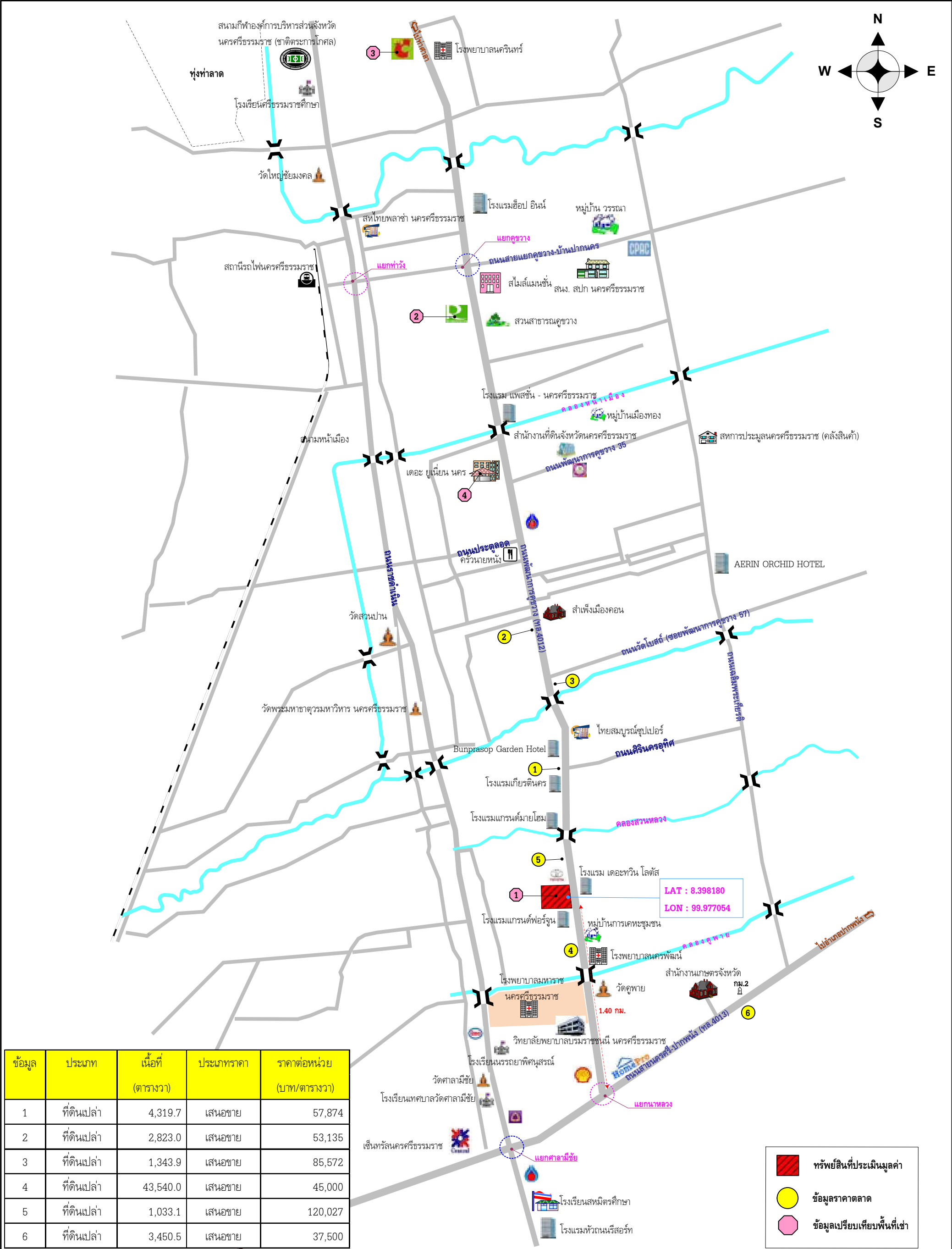
โครงการ โดสิต โบลปอร์ตมาเก็ต สาขานครศรีธรรมราช

วันที่ทำการประเมิน : 20 พฤศจิกายน 2566

รายการ	อัตรา (%)		ปีที่ (จำนวนเดือน)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
				(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)
														Terminal
พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด			พื้นที่ 18,725.87 ตร.ม.	(ตร.ม./เดือน)	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44	224,710.44
1.ประมาณการรวมหนี้														
1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)			พื้นที่ 12,677.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	48,858,792.00	53,744,664.00	53,744,664.00	53,744,664.00	59,119,128.00	59,119,128.00	59,119,128.00	65,031,048.00	65,031,048.00	71,534,148.00
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โบลปอร์ตมาเก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา)				(บาท/ปี)	2,726,496.00	2,999,148.00	2,999,148.00	2,999,148.00	3,299,076.00	3,299,076.00	3,299,076.00	3,628,968.00	3,628,968.00	3,991,872.00
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา)			พื้นที่ 664.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)										
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)				(บาท/ปี)	51,585,288.00	56,743,812.00	56,743,812.00	56,743,812.00	62,418,204.00	62,418,204.00	62,418,204.00	68,660,016.00	68,660,016.00	75,526,020.00
1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจากอัตราย (%) (Gross Profit)			พื้นที่ 1,659.25 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00	19,911.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด				(บาท/ปี)	10,679,500.00	10,999,885.00	11,329,881.55	11,669,778.00	12,019,871.34	12,380,467.48	12,751,881.50	13,134,437.95	13,528,471.08	13,934,325.22
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจากอัตราย (GP%))				(บาท/ปี)										
อัตรารายรับต่อค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	15%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจากอัตราย			536	(บาท/ปี)	10,679,500	10,999,885	11,329,882	11,669,778	12,019,871	12,380,467	12,751,882	13,134,438	13,528,471	13,934,325
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-ent)			พื้นที่ 3,111.09 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08	37,333.08
พื้นที่เช่าทั้งหมด				(%)	75%	85%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการอัตรารายรับต่อปี				(ตร.ม./ปี)	27,999.81	31,733.12	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย				(ตร.ม./ปี)	18,730.16	12,787.13	3,833.52	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	9,269.65	18,945.99	30,512.91	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43	34,346.43
-พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มเติมได้				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,200.00	1,236.00	1,273.08	1,391.13	1,350.61	1,432.86	1,475.85	1,520.12	1,565.73	1,612.70
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตรารายรับต่อค่าเช่า และค่าบริการ				(บาท/ปี)	21,196,215.98	13,846,499.79	4,813,617.62	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากค่าเช่าระยะสั้น (Fix-ent)				(บาท/ปี)	11,123,579	23,417,244	38,845,377	45,037,530	46,389,656	47,780,316	49,213,726	50,690,137	52,210,841	53,777,167
-รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเดิม				(บาท/ปี)	32,319,795	37,263,743	43,658,995	45,037,530	46,389,656	47,780,316	49,213,726	50,690,137	52,210,841	53,777,167
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)				(บาท/ปี)	9,902,121	10,199,185	10,505,161	10,820,315	11,144,925	11,479,273	11,823,651	12,178,360	12,543,711	12,920,022
1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)				(บาท/ปี)	9,902,121	10,199,185	10,505,161	10,820,315	11,144,925	11,479,273	11,823,651	12,178,360	12,543,711	12,920,022
-รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	22.00%		ระยะเวลาเช่าชั่วคราว (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ไม่นีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ	3.00%										
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)				(บาท/ปี)	9,902,121	10,199,185	10,505,161	10,820,315	11,144,925	11,479,273	11,823,651	12,178,360	12,543,711	12,920,022
1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่านอกอาคาร			พื้นที่ 491.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการอัตรารายรับต่อปี				(ตร.ม./ปี)	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย				(ตร.ม./ปี)	5,708.40	1,699.50	-	-	-	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	183.60	4,282.50	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00	5,892.00
-พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มเติมได้				(บาท/ตร.ม./เดือน)	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(% ต่อปี)	10.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตรารายรับต่อค่าเช่า และค่าบริการ				(บาท/ปี)	1,936,908	825,708	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้จากค่าเช่าระยะสั้น (ภายนอกอาคาร)				(บาท/ปี)	73,440	1,764,390	2,500,329	2,575,339	2,652,599	2,732,177	2,814,142	2,898,567	2,985,524	3,075,089
-รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเดิม				(บาท/ปี)	2,010,348	2,590,098	2,500,329	2,575,339	2,652,599	2,732,177	2,814,142	2,898,567	2,985,524	3,075,089
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)				(บาท/ปี)	106,497,022	117,796,724	124,738,178	128,846,775	134,624,256	139,790,437	139,021,694	147,561,518	149,828,563	152,366,820
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด				(บาท/ปี)	106,497,022	117,796,724	124,738,178	128,846,775	134,624,256	139,790,437	139,021,694	147,561,518	149,828,563	152,366,820
บวก รายรับอื่น ๆ				(บาท/ปี)	384,382	427,370	475,961	490,721	505,442	520,606	536,224	552,311	568,880	585,946
- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ (Pylon Sign / Building Sign)	0.70%		ระยะเวลาเช่าค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า 1.1)											
รวมรายรับทั้งหมด				(บาท/ปี)	106,881,435	118,224,094	125,214,139	127,337,496	135,129,698	137,311,043	139,557,828	148,113,829	150,497,443	152,952,766
2.ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ต้นทุนจากไม่จ่ายค่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)			2,093,700.00 บาท ในปีนี้ที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ	(บาท/ปี)	2,093,700	2,135,574	2,178,285	2,221,851	2,266,288	2,311,614	2,357,846	2,405,003	2,453,103	2,502,165
- ค่าใช้จ่ายในการค่าเช่าและค่าเช่าและค่าบริการตามปกติ				(บาท/ปี)	3,428,361	3,811,777	4,245,160	4,376,808	4,508,113	4,643,356	4,782,657	4,926,136	5,073,920	5,382,922
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)			6.20% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	2,662,426	2,944,918	3,118,454	3,171,169	3,365,606	3,419,761	3,475,540	3,689,038	3,748,214	4,043,596
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)			2.50% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,382,404	1,537,007	1,764,842	1,817,787	1,764,842	1,817,787	1,908,491	1,986,345	2,045,936	2,170,533
- ค่าใช้จ่ายภาษีบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)			2.80% ของรายรับรวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court และรายได้เช่า)	(บาท/ปี)	1,537,529	1,709,482	1,903,842	1,962,883	2,021,769	2,082,423	2,144,895	2,209,242	2,275,519	2,343,785
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)			2.00% ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันที่ส่งสัญญา	(บาท/ปี)	387,073	430,362	479,292	494,156	508,980	524,250	539,977	556,177	572,862	590,048
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)			0.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และรายได้เช่าคอมมิชชั่น)	(บาท/ปี)	1,068,814	1,182,241	1,252,141	1,273,375	1,351,297	1,373,110	1,395,578	1,481,138	1,504,974	1,529,526
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court) และรายได้เช่าคอมมิชชั่น			1.00% ของรายรับรวม	(บาท/ปี)	94,321,127	104,472,733	110,395,205	112,072,411	119,289,857	121,084,206	122,932,844	130,869,748	131,449,714	134,844,425
2.2 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)				(บาท/ปี)	701,300.00	722,339	744,009	766,329	789,319	812,999	837,369	862,511	888,386	915,037
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)			3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,658,884	1,844,408	2,054,110	2,117,811	2,181,345	2,246,785	2,314,189	2,383,614	2,455,123	2,528,776
- ค่าใช้จ่ายค่าเช่าและค่าบริการ (FF&E Cost)				(บาท/ปี)	1,697,780	1,880,590	1,965,854	2,017,303	2,147,217	2,179,516	2,212,791	2,355,493	2,366,095	2,583,950
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)			1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	4,057,965	4,447,257	4,783,973	4,901,445	5,117,882	5,239,300	5,364,969	5,601,618	5,709,604	6,131,078
รวมค่าใช้จ่ายคงที่				(บาท/ปี)	90,263,162	100,025,476	105,541,232	107,170,967	114,171,975	115,844,908	117,568,475	125,259,130	125,740,110	128,973,411
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)				(บาท/ปี)	1,00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
ระยะเวลาที่ใช้คิด (n)					0.9091	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	0.3505
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)					675,309,179	82,058,241	82,661,054	79,293,128	73,197,771	70,889,379	65,394,451	60,336,141	56,433,384	53,326,381
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดต่องวด (บาท)														
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,110,044									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)					1,432,100,000	บาท								
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาทำการ (บาท)					675,309,179									
PV ของมูลค่าทรัพย์สินถ้อยถึงสิ้นสุดการทำการ (บาท)					756,800,865									
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)														



Ref No. : 66-1-2025-GL-1



ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินเปล่า	4,319.7	เสนอขาย	57,874
2	ที่ดินเปล่า	2,823.0	เสนอขาย	53,135
3	ที่ดินเปล่า	1,343.9	เสนอขาย	85,572
4	ที่ดินเปล่า	43,540.0	เสนอขาย	45,000
5	ที่ดินเปล่า	1,033.1	เสนอขาย	120,027
6	ที่ดินเปล่า	3,450.5	เสนอขาย	37,500

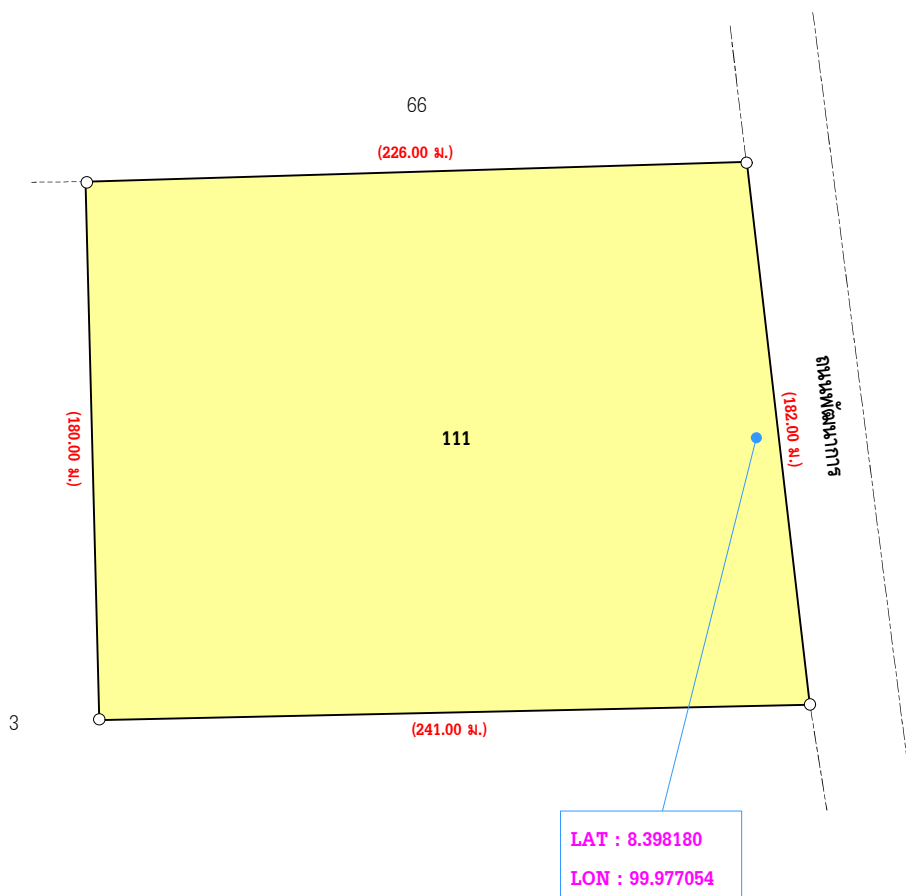
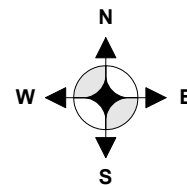
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลราคาตลาด
- ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่า

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / SITE PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1



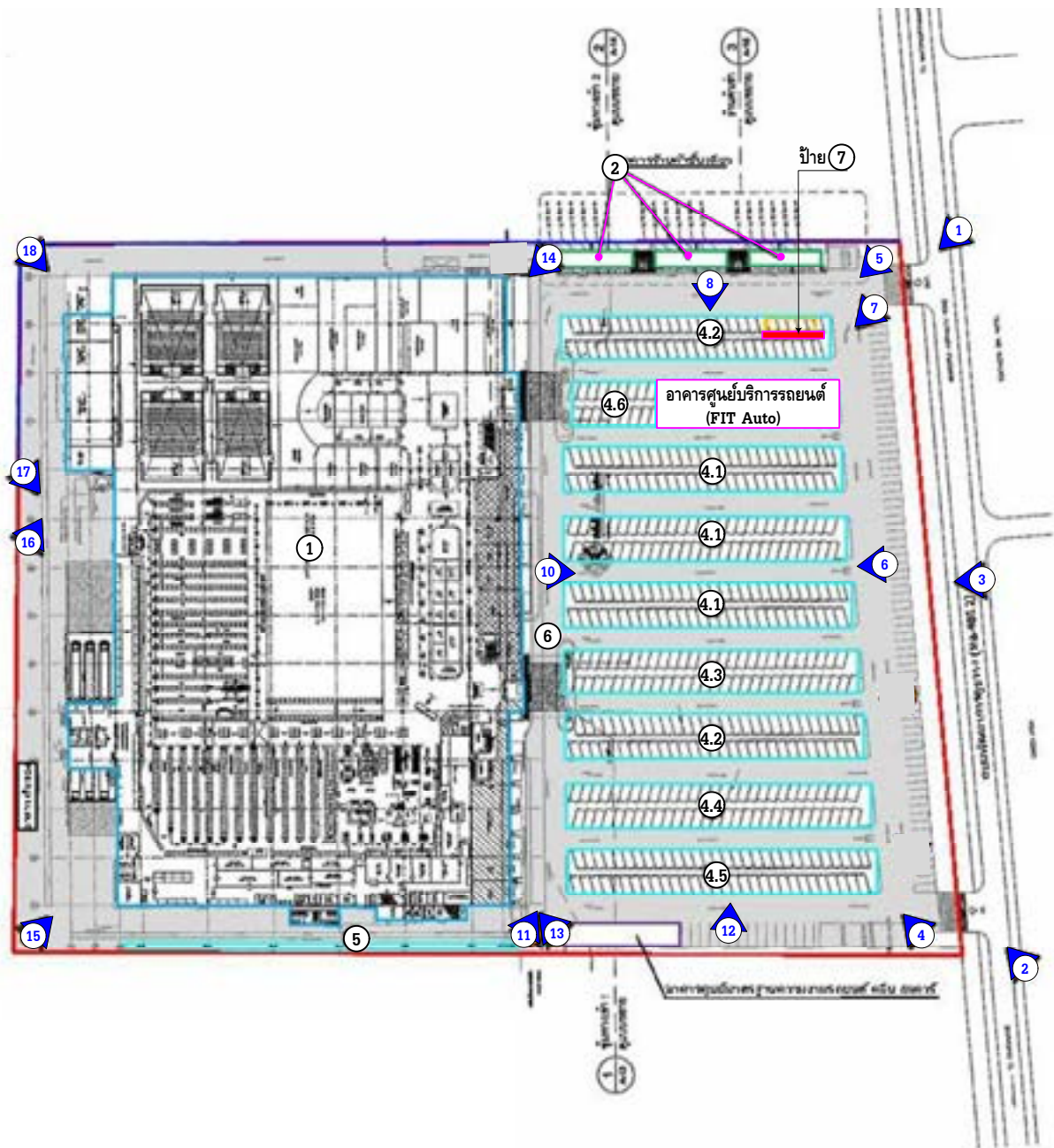


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





รายการสิ่งปลูกสร้าง

- ① อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
- ② อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)
- ③ อาคารเก็บของชั้นเดียว
- ④ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ⑤ ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ⑥ ถนนและลานคอนกรีต
- ⑦ บั๊ยกโครงการ และบั๊ยกโฆษณา
- ▶ จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1



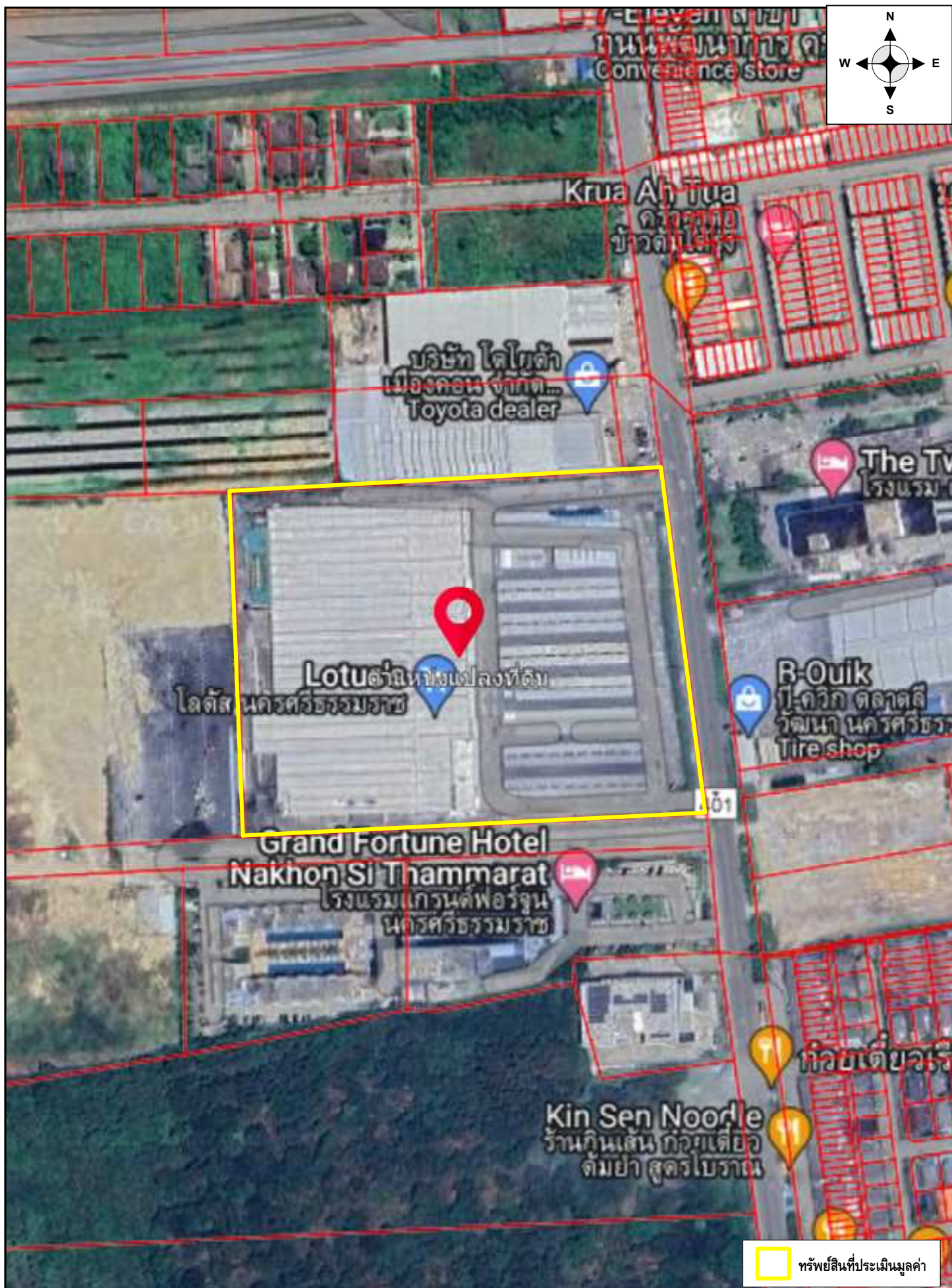


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ภาพถ่ายทางอากาศ

Ref No. : 66-1-2025-GL-1



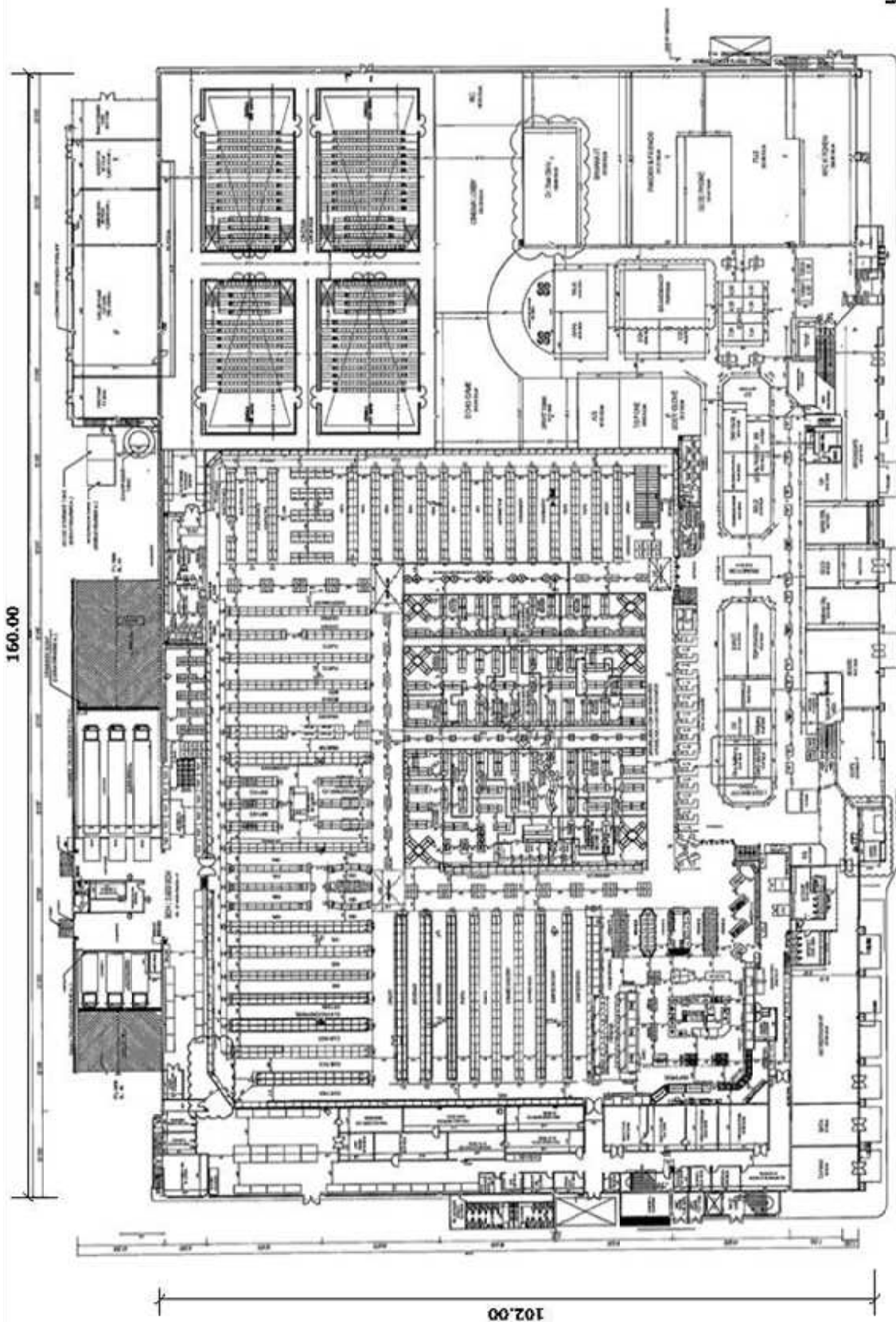


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ภาพถ่ายทางอากาศ / ระบบค้นหาแปลงที่ดิน

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





แปลนอาคารชั้นล่าง

อาคารบางสะพานสัมพันธ์บ้านประจักษ์

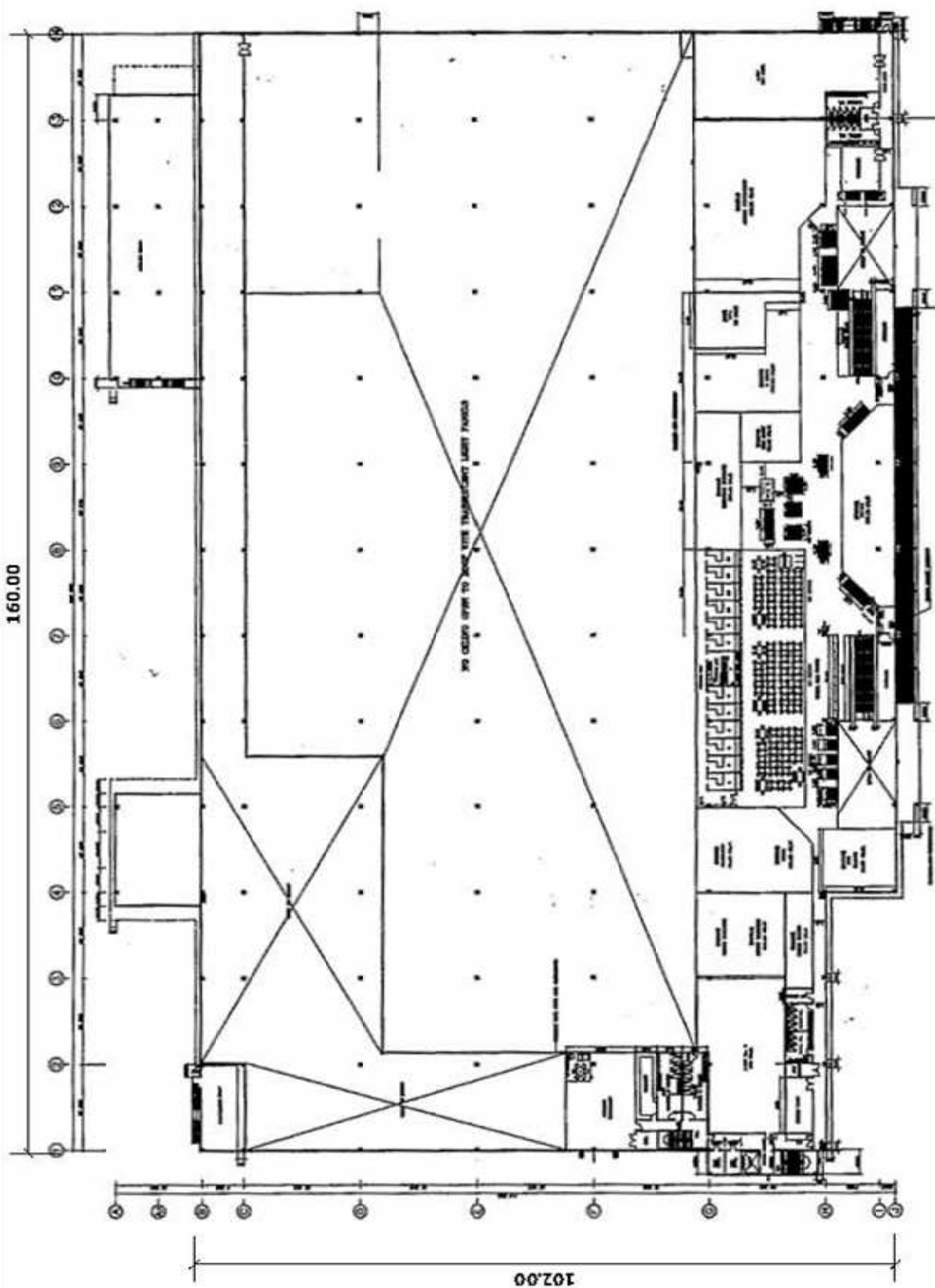
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





แปลนอาคารชั้นลอย

อาคารห้างสรรพสินค้าชั้นใต้ดิน พร้อมชั้นลอย

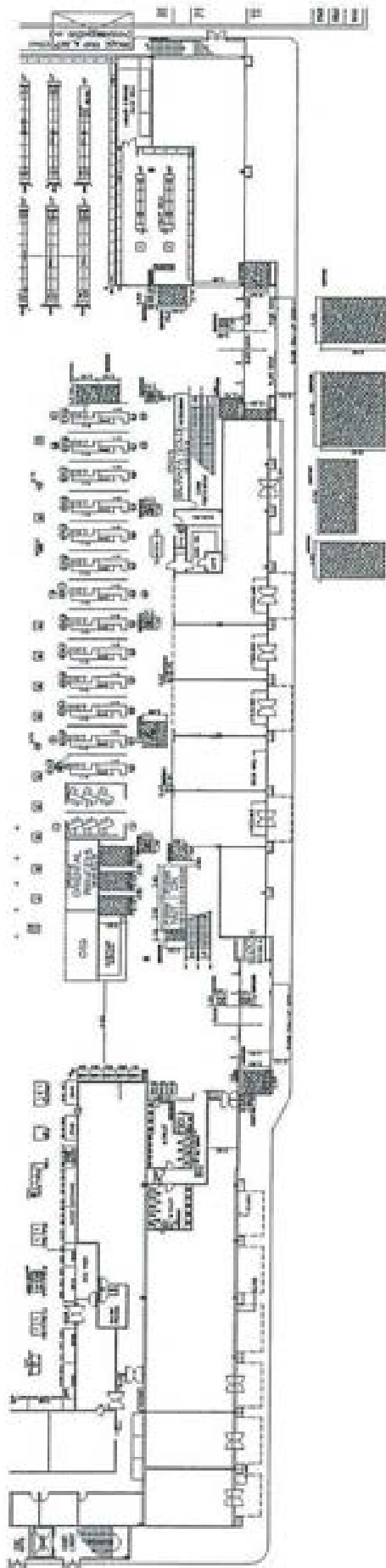
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





ผังรวมสัณฐาน

อาคารโรงงานสินค้าในเคาน์เตอร์คอมเพล็กซ์

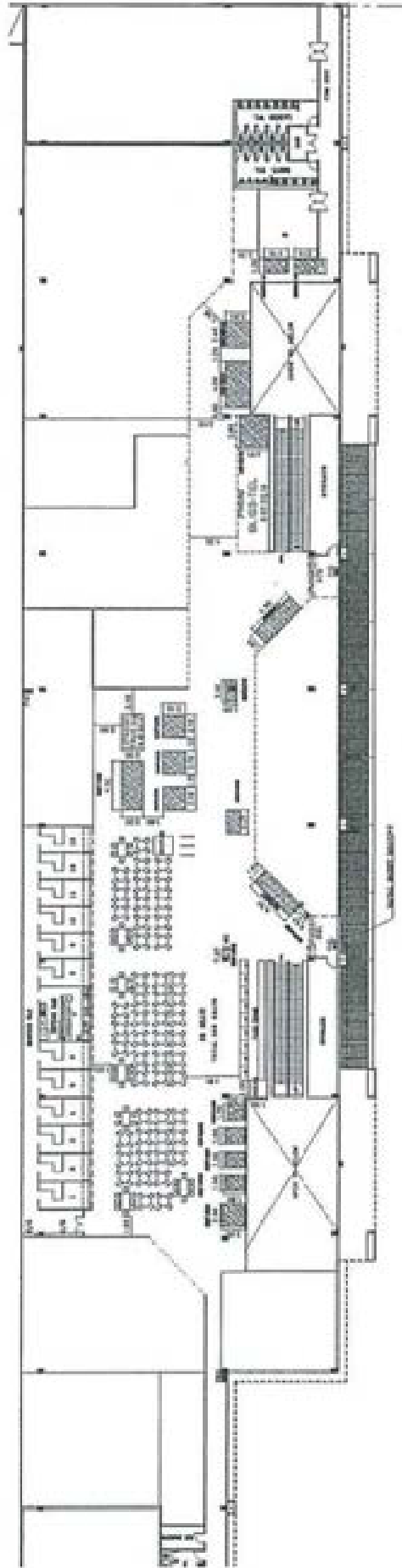
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





ผังร้านค้าชั้นลอย

อาคารแบ่งสรรหาพื้นที่ชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย

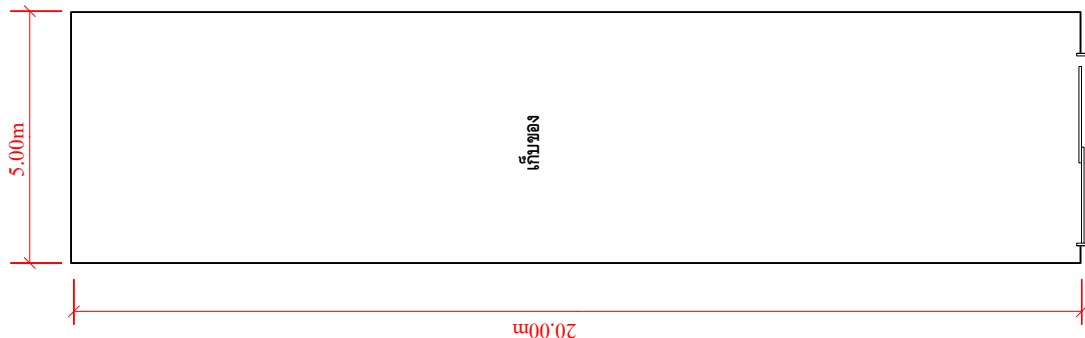
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

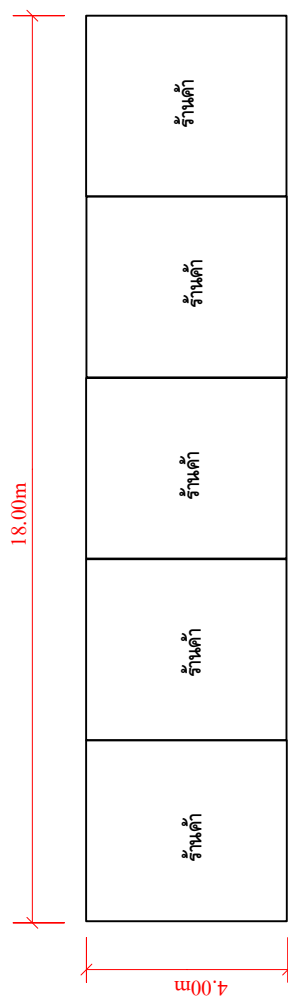
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / อาคารเก็บของทั้งหมด



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / อาคารร้านค้าทั้งหมด (3 หลัง)

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1



66.00m

ห้องตรวจ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4.1 / ห้องตรวจ (หลังคาคลุม) หลังที่ 1-3

63.00m

ห้องตรวจ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4.2 / ห้องตรวจ (หลังคาคลุม) หลังที่ 4-5

62.00m

ห้องตรวจ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4.3 / ห้องตรวจ (หลังคาคลุม) หลังที่ 6

10.00m

10.00m

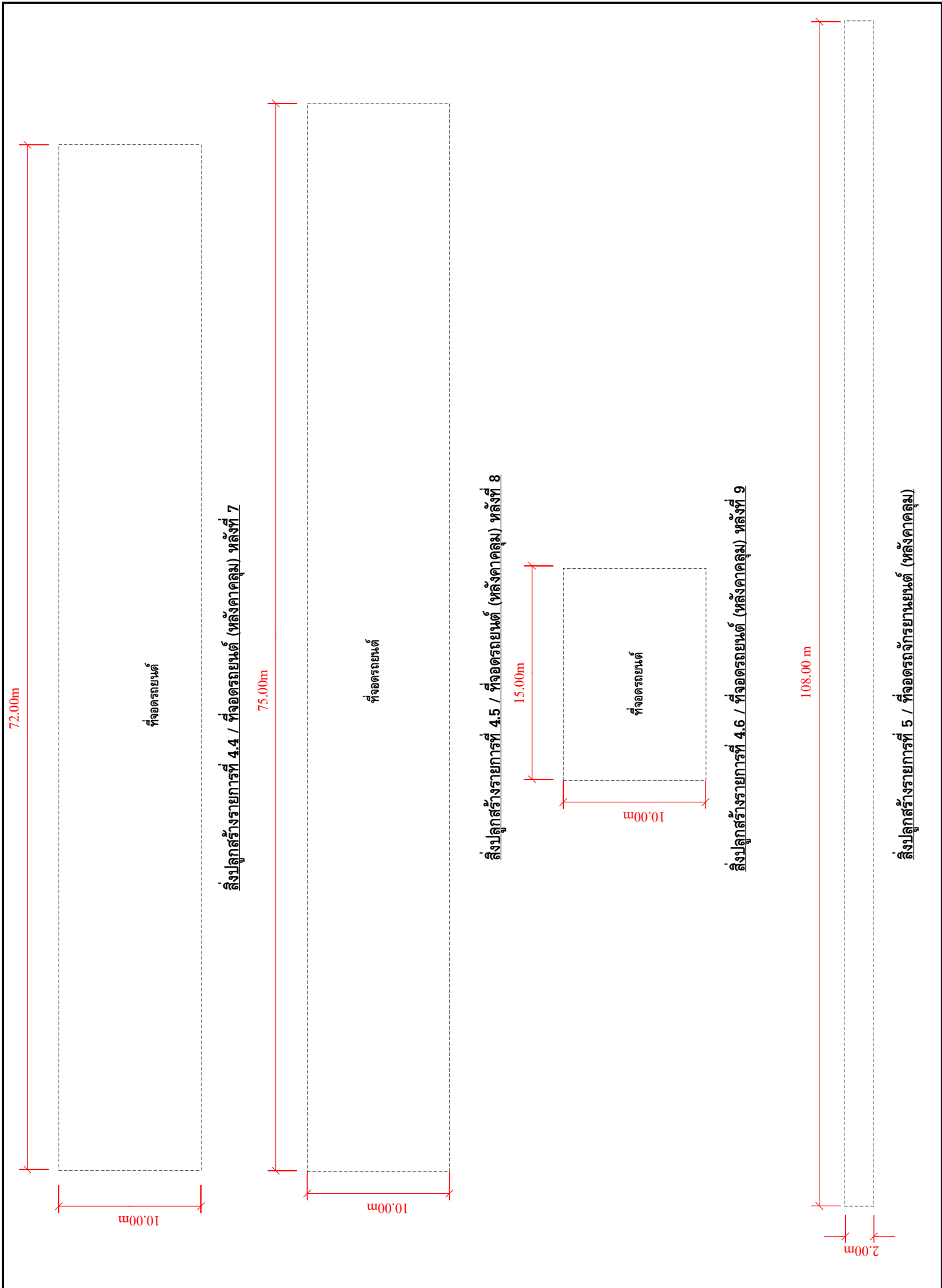
10.00m

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1





SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 66-1-2025-GL-1



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)

สำเนาเอกสารสิทธิ

14474-172

(น.ส. ๕๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๖๓/๕๓ ๔๙๕ ๕.๐๖๑-๑๖

เลขที่ดิน ๗๕๕ ๑๑๐

หน้าสำรวจ ๕๕๖๘

ตำบล ไนผ่

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๕๕ ๗๕๕

เล่ม ๗๕๕ หน้า ๗๕

อำเภอ เมืองนครศรีธรรมราช

จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

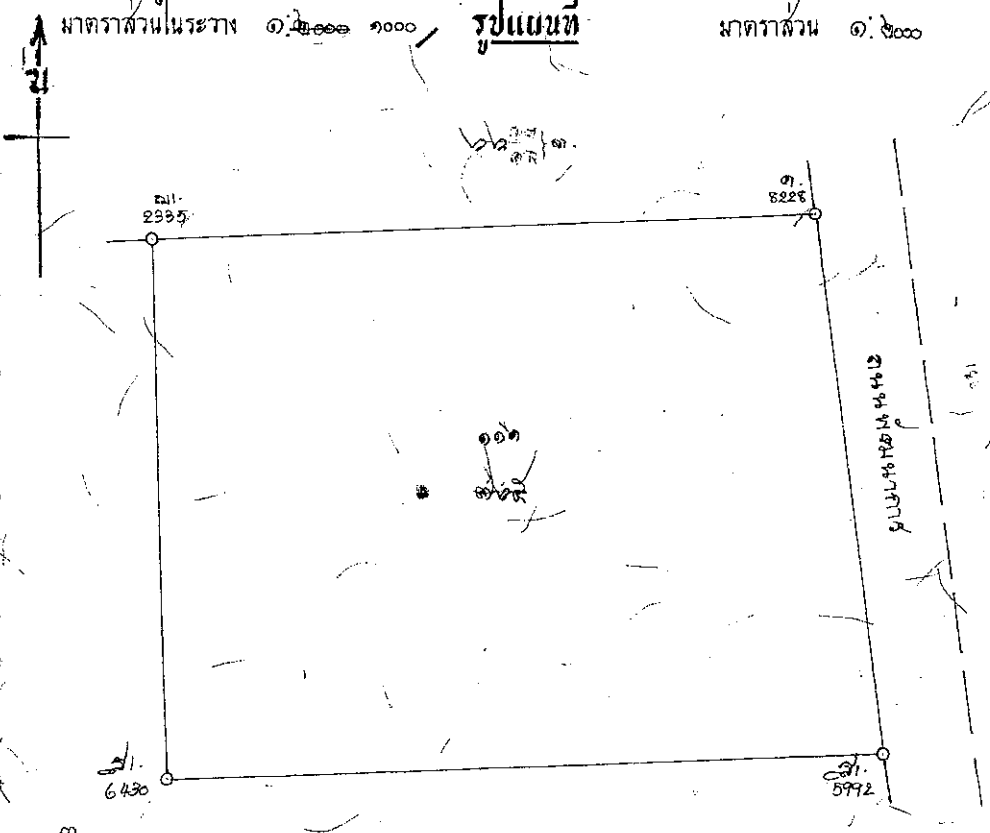
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

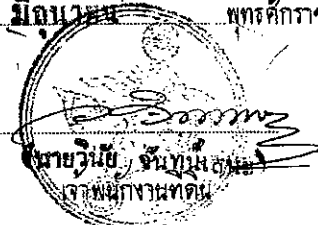
ให้แก่บริษัท เภสัชภัณฑ์ สหกรณ์ จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ ๑๖ ถนน (นครไทรโยค-นครพนม) ตำบล ไนผ่ อำเภอ ไนผ่ จังหวัด นครศรีธรรมราช

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ไร่ งาน ๐๐ ตารางวา (ใช้พื้นที่โฉนดที่ดินเดิมที่ออกให้ตามโฉนดที่ดิน)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐ ๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๓๙



1000 (นางสาวอริยา นิลกิจ) ผู้แทน ผู้ตรวจ

๓๘ 400111

นางประทุมพร อัครมาศผู้เขียนแผนที่ ๖๕-๐๑๑ นางอรรณพพร พงษ์พานิชผู้เขียนแผนที่ ๖๕-๐๑๑ (นางอรอน พงษ์พานิช) ๕ มิ.ย. ๒๕๓๙

ฉบับสำนักงานที่ดิน ภายนอก

[illegible]

สำเนาระวางที่ดิน

ถนนพัฒนาการหลวง

35
8520

35
8488

๑๑๑

๑๗ ๑๕

๑๑๑๓

๑๕
๑๔๓๗

๑๕
๕๖๓๗

๑๕
๑๗๖๑

สำเนาหนังสือสัญญาเช่า

EXECUTION VERSION

FREEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

28 NOVEMBER 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Nakornsrihammarat

Term: 10 years

Initial Rent: THB 18,793,488 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000011 BN:1851649.9

LS C

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 28 November 2012

BETWEEN:

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

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

C

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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 Nakornsrihammarat 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;

LS

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 15, Pattanakarn-Kukwang Road, Naimueng Sub-district, Mueng District, Nakornsrithammarat 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);

LS

- (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.

LS

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.

L5

C7

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.

LS

5

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;

LS

C

- (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 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

LS

C

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;
 - (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

LS

- (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 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

LS

C

of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

- (a) The Tenant may (at no cost):
 - (i) solicit business or circulate leaflets or other advertising materials; and
 - (ii) set up kiosks, tables or other promotional activities up to twelve times per year for up to five days at a time,

in the Common Areas in accordance with such reasonable terms and conditions imposed by the Landlord from time to time provided that any such activities do not materially adversely affect other tenants of the Shopping Mall.

- (b) The Landlord shall use reasonable endeavours to provide to the Tenant the uninterrupted and continuous supplies of Utilities which satisfy the Tenant's requirements for its use of the Property in accordance with this Lease. The Landlord shall not be liable for any interruption, failure, discontinuance or termination of any supply of Utilities, save in the case of its negligence or wilful misconduct.
- (c) The Landlord shall ensure that there are, at all times during the Term, sufficient Common Areas and joint facilities to enable the Tenant to carry out the Permitted Use of the Property.
- (d) The Landlord must redecorate the exterior of the Shopping Mall and the Common Areas at such times as to keep the Shopping Mall and Common Areas in good decorative order and in any event undertake a refurbishment, renovation and redecoration of the Shopping Mall and Common Areas at least every five years throughout the Term. The Landlord must also have all parts of the Shopping Mall and Common Areas requiring treatment for their preservation and protection treated in accordance with the best approved manner for preserving and protecting them. All works under this subclause must be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable, good-quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property.

7.2 Signage

- (a) The Landlord agrees that the Tenant may erect and maintain at its own cost (including the payment of any and all Signage tax) and risk Signage at the Signage Locations provided that the Tenant takes all reasonable precautions in relation to such Signage (including in relation to health and safety and public liability insurance).
- (b) In respect of all Signage to be erected by the Tenant, the Tenant shall follow the approval procedures of the applicable regulations of any government authority and be responsible for the relevant application charges and shall comply with all other applicable requirements of such government authority. The Landlord shall provide all necessary assistance in respect of such applications which shall not be unreasonably withheld or delayed. If the selected locations are not approved or are forbidden by any government authority or the Tenant's Signage cannot be set up at the agreed locations due to any reason attributable to any third party, the parties shall use their reasonable endeavours, and act in good faith, to find acceptable alternative locations, provided that neither party shall be obliged to accept a solution that is in breach of any requirements of the relevant government authority.

LS

- (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
 - (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

LS

C

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.

L5

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.

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.

LS

C

8.7 Charging

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

- (a) create or permit to be created any encumbrance over a part of the Property; or
- (b) create or permit to be created any encumbrance over the whole of the Property,

without the prior consent of the Landlord, which may not be unreasonably withheld.

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

- 9.1** During the Term, the Tenant may insure the Property against comprehensive all risks, including without limitation, the third party liability in respect of the Property and the Tenant's business interruption. The Tenant may name itself as the sole beneficiary under the relevant insurance policy.
- 9.2** During the Term, the Landlord shall take out and maintain with a reputable insurance company at least the following:
- (a) comprehensive all risks (including, but not limited to, third party liabilities) property insurance in respect of the Shopping Mall (including the Property) and all the facilities, equipment, construction work and property of the Landlord with a value that is not less than their full reinstatement value (inclusive of all clearance and demolition costs and all relevant fees and having regard to possible increases in the reinstatement costs during the period of insurance cover) against damage or loss by all risks; and
 - (b) public liability insurance in respect of the Shopping Mall in an amount of not less than THB 490,753,000 per occurrence.
- 9.3** If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain a comprehensive all risks property insurance in respect of the Shopping Mall, on behalf of the Landlord, in accordance with the requirements of clause 9.2(a) and until such time as the Landlord complies with its obligations under clause 9.2(a). The reasonable and proper costs of such insurance shall be borne by the Landlord, and shall be repaid within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.
- 9.4** If the Tenant procures insurance cover on behalf of the Landlord pursuant to clause 9.3 and the Tenant and the Landlord have claims arising from the same event or which are otherwise subject to the same deductible, the deductible shall be shared between the Landlord and the Tenant pro rata to the proceeds each receives in respect of such claims.

LS

C

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:
 - (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 _{LS}

- (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 Vitiating

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

then notwithstanding the waiver of any previous right of termination the Tenant may give notice to the Landlord at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice

to any rights or remedies which may then have accrued to the Tenant against the Landlord in respect of any antecedent breach of any of the covenants or obligations of the Landlord in this Lease (including the breach in respect of which termination occurs).

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

LS

C

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

- (a) the Landlord may dispose of the possessions as agent for the Tenant;
- (b) (if disposal is by sale) then, subject to clause 12.7(c), the Landlord must hold the proceeds of sale after deducting the costs and expenses of removal, storage and sale incurred by it to the order of the Tenant;
- (c) if the Tenant fails to claim the proceeds of sale within 60 Business Days of the date of the sale, the Landlord may keep them;
- (d) the Tenant indemnifies the Landlord against:
 - (i) any liability incurred by the Landlord to any third party whose possessions have been sold by the Landlord in the mistaken belief (which must be presumed) that the possessions belonged to the Tenant;
 - (ii) any damage caused to the Property by the possessions; and
 - (iii) all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses incurred or suffered by or brought or awarded against the Landlord as a result of the presence of the possessions on the Property after the Tenant has left it at the End of the Term. _{LS}

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the **First Extended Term**) and for a further ten years at the end of the First Extended Term (such period being the **Second Extended Term**) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:

LS

C

- (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:

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

to the Tenant at:

629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management, L5

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. _{LS}

C

- (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. *LS*

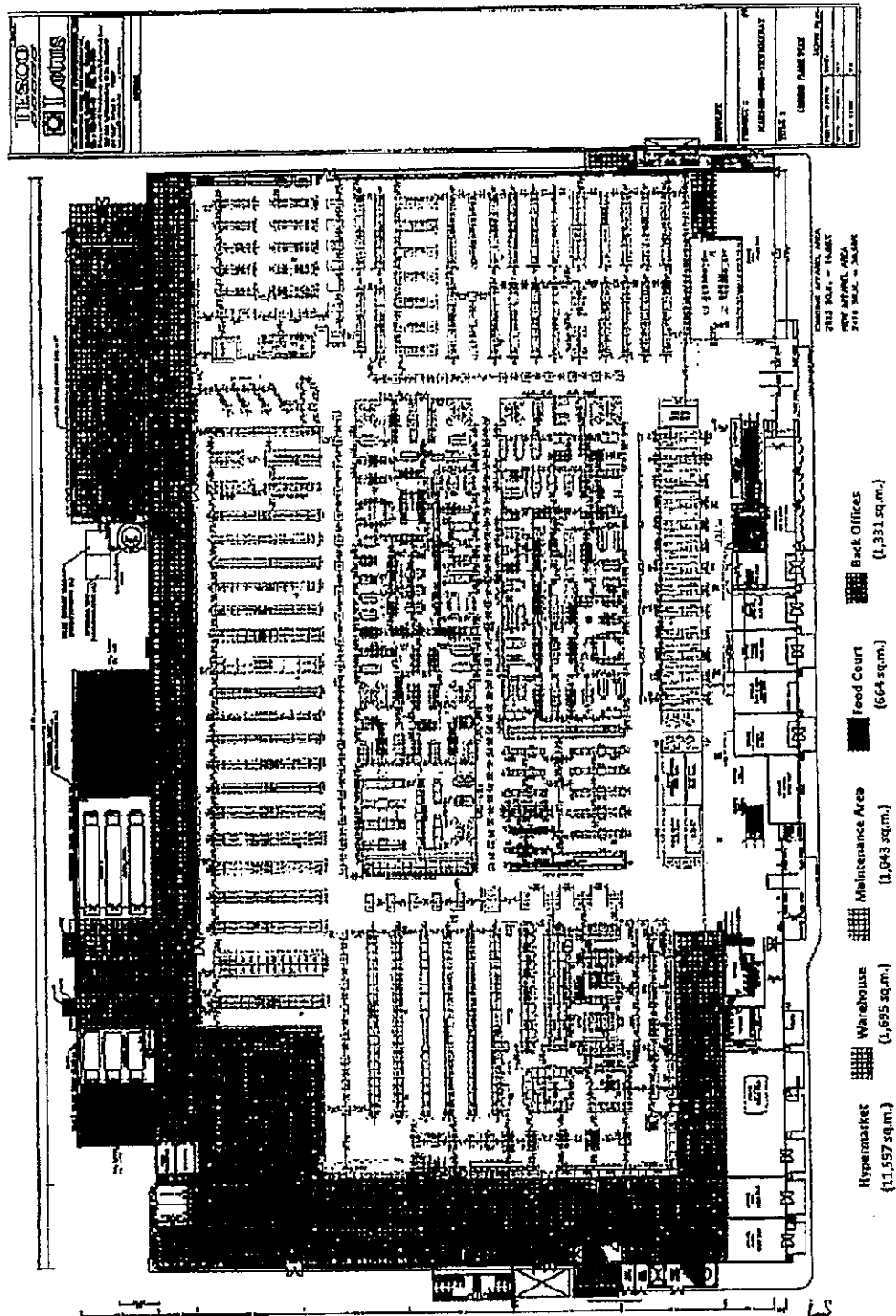
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

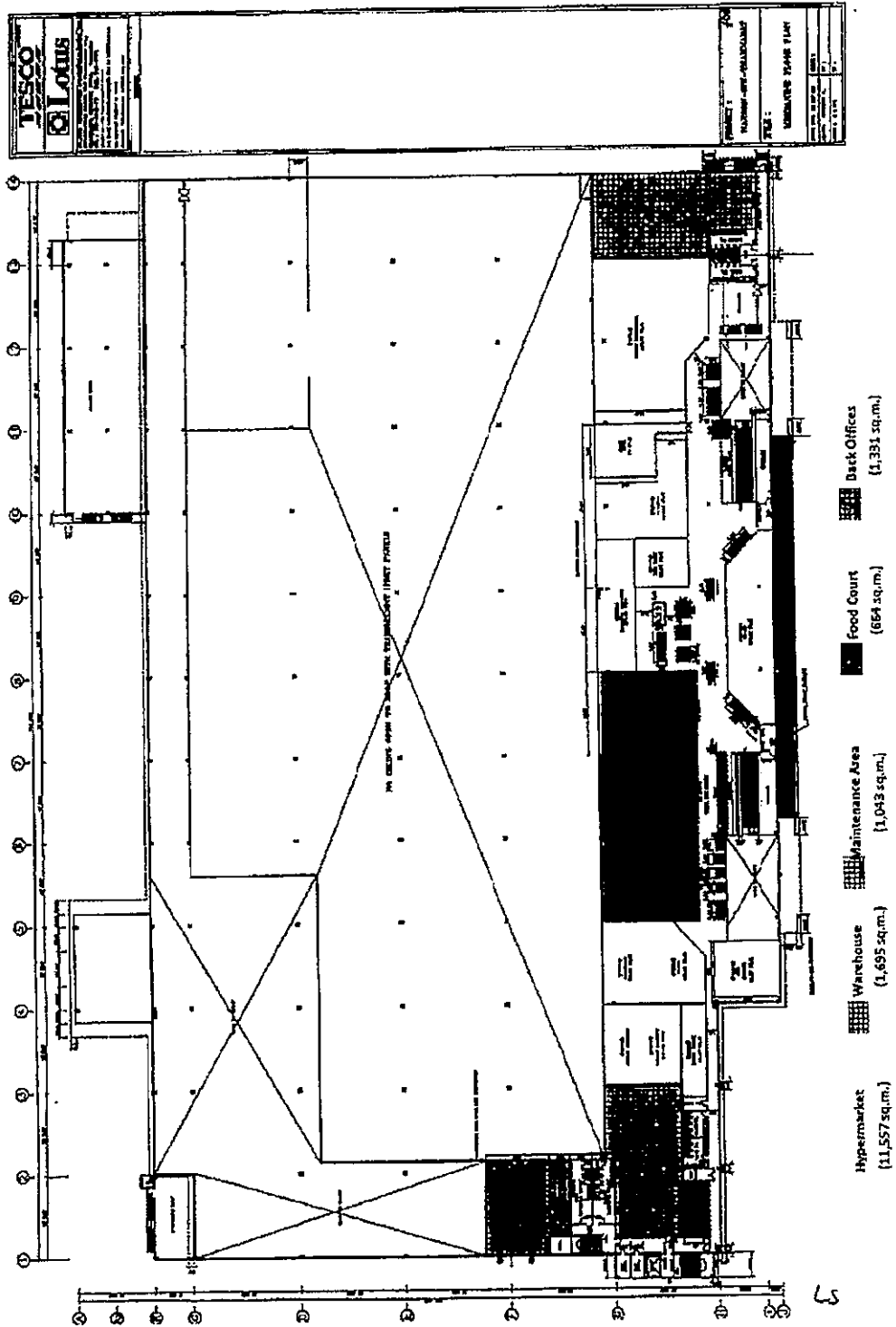
	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	11,557
2.	Food Court	664
3.	Back Offices	1,331
4.	Maintenance Area	1,043
5.	Warehouse	1,695

LS

C

PLAN





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.	1,497,842	68,282	1,566,124
2.	1,497,842	68,282	1,566,124
3.	1,497,842	68,282	1,566,124
4.	1,647,626	75,110	1,722,736
5.	1,647,626	75,110	1,722,736
6.	1,647,626	75,110	1,722,736
7.	1,812,388	82,621	1,895,009
8.	1,812,388	82,621	1,895,009
9.	1,812,388	82,621	1,895,009
10.	1,993,627	90,883	2,084,510

LS

C

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.	1,993,627	90,883	2,084,510
2.	1,993,627	90,883	2,084,510
3.	2,192,990	99,971	2,292,961
4.	2,192,990	99,971	2,292,961
5.	2,192,990	99,971	2,292,961
6.	2,412,289	109,969	2,522,258
7.	2,412,289	109,969	2,522,258
8.	2,412,289	109,969	2,522,258
9.	2,653,518	120,965	2,774,483
10.	2,653,518	120,965	2,774,483

LS

C

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.	2,653,518	120,965	2,774,483
2.	2,918,870	133,062	3,051,932
3.	2,918,870	133,062	3,051,932
4.	2,918,870	133,062	3,051,932
5.	3,210,757	146,368	3,357,125
6.	3,210,757	146,368	3,357,125
7.	3,210,757	146,368	3,357,125
8.	3,531,832	161,005	3,692,837
9.	3,531,832	161,005	3,692,837
10.	3,531,832	161,005	3,692,837

45

C

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);
LS

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. LS

- (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 ^{LS}

C

SIGNATORIES

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

Mr. SODPONG KUNGENIKATTISA

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

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

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

Mr. Somchai Boonnamsiri and
Mrs. Chavinda Hanratanakool

in the presence of:

X *[Signature]*

Witness's signature:

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, 2 BKK

X *[Signature]*



in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name: Ms. Nopparat Rerkpisut

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk

EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 28 November 2012.

Between:

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

Whereas:

- (A) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the **SPA**) relating to the shopping mall located at 15, Pattanakarn-Kukwang Road, Naimueg Sub-district, Mueng District, Nakornsrihammarat Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (B) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease the Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices, Warehouse and Food Court space (the **Leased Space**) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the **Lease Agreement**).
- (C) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (D) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on 13 March 2012 (as amended on 12 April 2012) has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services.

The parties agree as follows:

1. Agreement

- 1.1 This Agreement shall have effect from date of completion of the SPA.
- 1.2 The Landlord agrees to provide services to the Customer and the Customer agrees to accept services to be provided by the Landlord according to the terms and conditions of this Agreement.
- 1.3 The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer. ๔๙

C

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 Appendix 1 Part 1 shall prevail.

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

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

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

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

Fax: 02 797 9816

marked for the attention of: Vorapon Techa-
akrakul, Head of Property Management,

With a copy to:

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

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

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

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

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

8. Counterparts

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



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. *LS*

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

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

SIGNED for and on behalf of
EK-CHAI DISTRIBUTION
SYSTEM CO., LTD.

acting by its attorney:

Mr. SOMPONG KUNGNIPATTANA

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

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

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

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

Mr. Somchai Boonnamsiri and
Mrs. Chavinda Hannatanakool

in the presence of:

X [Signature]

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

Address: 92/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk

X [Signature]



in the presence of:

Witness's signature: Nopparat Renkpiat

Name: Ms. Nopparat Renkpiat

Address: 92/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk LS

C.

PART 2 OF THE SERVICE AGREEMENT

TERMS AND CONDITIONS

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

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

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

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

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

3. Use of Services

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

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

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

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

5. **Taxation**

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

6. **Liability for damage or losses**

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

7. **Default and consequences**

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

C

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. /s

PART 3 OF THE SERVICE AGREEMENT

SCOPE OF SERVICES

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

1. Common Amenities and Services

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

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

PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

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

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	2,246,762	102,423	2,349,185
2.	2,246,762	102,423	2,349,185
3.	2,246,762	102,423	2,349,185
4.	2,471,439	112,665	2,584,104
5.	2,471,439	112,665	2,584,104
6.	2,471,439	112,665	2,584,104
7.	2,718,583	123,931	2,842,514
8.	2,718,583	123,931	2,842,514
9.	2,718,583	123,931	2,842,514
10.	2,990,441	136,325	3,126,766

2. Maintenance Fee

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

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3121818.5

11/6

CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation	1
2. Amendments	1
3. Miscellaneous	1
4. Governing Law	2

Schedule

Part 4 of the Service Agreement - Rates and Calculation of Service Fee.....	3
Signatories	5

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

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 1 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 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 properties in Nakornsrithammarat owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 28 November 2012, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

2. AMENDMENTS

The Service Agreement will be amended effective from 1 June 2015 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Service Agreement and in clause 7.1 of the Service Agreement shall be deleted and replaced with "1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Customer hereby agree that no separate notice informing the Customer of the change of notice details shall be required;
- (b) Part 4 to the Service Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Part 4 to this Addendum;

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clauses 9, 12 and 13 of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (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.

4. **GOVERNING LAW**

This Addendum and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Thai law.

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

PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

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

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	2,246,762	102,423	2,349,185
2	2,246,762	102,423	2,349,185
3.1	2,246,762 (4 Dec 14 – 31 May 15)	102,423 (4 Dec 14 – 31 May 15)	2,349,185 (4 Dec 14 – 31 May 15)
3.2	1,835,416 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	102,423 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	1,937,839 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)
4	2,018,958	112,665	2,131,623
5	2,018,958	112,665	2,131,623
6	2,018,958	112,665	2,131,623
7	2,220,854	123,931	2,344,785
8	2,220,854	123,931	2,344,785
9	2,220,854	123,931	2,344,785
10	2,442,939	136,325	2,579,264

2. Maintenance Fee

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

SIGNATORIES

THE LANDLORD

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:

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

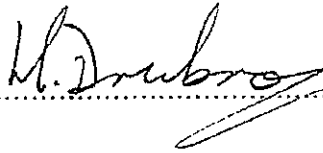
Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannawa, Sathorn, Bangkok

THE CUSTOMER

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

Mr. Harjeet Singh Drubra


.....

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Koonlacha Charungkit-anant

Address: 130-132 Sindhorn Tower 3, 22nd floor
..... Lumpini, Pathumwan, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Vorapon Techa-akrakul

Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
..... Buengkoom, Bangkok

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3119056.4

uu

CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation	1
2. Amendments	1
3. Miscellaneous	2
4. Governing law	2
 Schedules	
1. The Property	3
2. Rent Payments for the Initial Term	5
3. Rent Payments for the First Extended Term	6
4. Rent Payments for the Second Extended Term	7
 Signatories	 8

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

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 1 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 and having its registered office is at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

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

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

1.2 Construction

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

2. AMENDMENTS

The Freehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 1 June 2015 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Freehold Operating Lease Agreement and in clause 15.4 of the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted and replaced with "1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Tenant hereby agree that no separate notice informing the Tenant of the change of notice details shall be required;
- (b) Schedule 1 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 1 to this Addendum;
- (c) Schedule 2 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 2 to this Addendum;

- (d) Schedule 3 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 3 to this Addendum; and
- (e) Schedule 4 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 4 to this Addendum.

3. MISCELLANEOUS

- (a) Clauses 15 and 16 of the Freehold Operating Lease Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Freehold Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Freehold Operating Lease Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.
- (c) Both parties shall attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the relevant Land Office to register this Addendum and shall sign and execute the relevant Land Office's official documents necessary to implement and complete such registration; any applicable fees in relation to registration shall be paid by the Landlord.

4. GOVERNING LAW

This Addendum and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by Thai law.

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

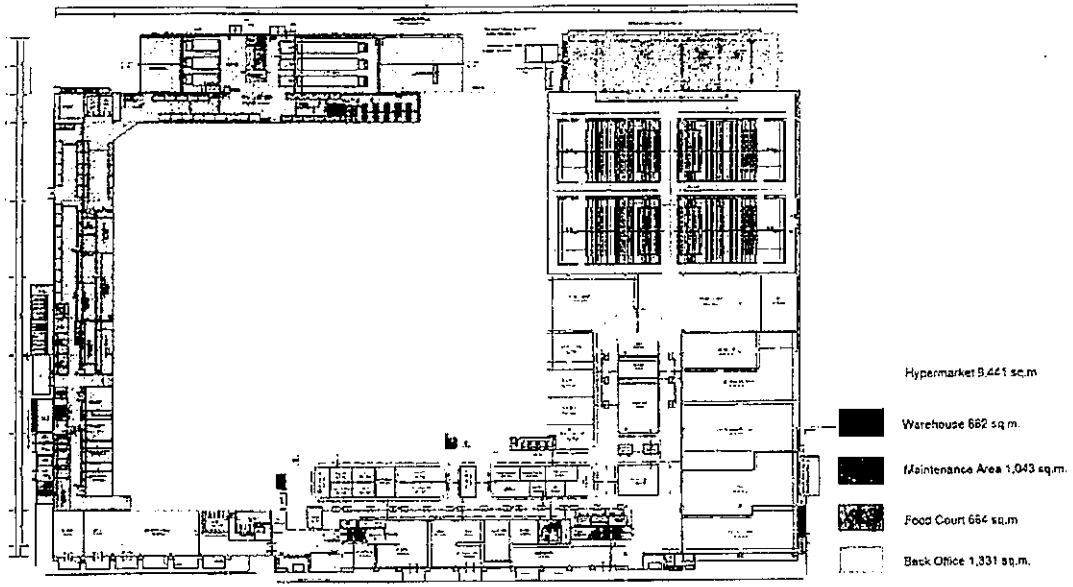
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	9,441
2.	Food Court	664
3.	Back Offices	1,331
4.	Maintenance Area	1,043
5.	Warehouse	862

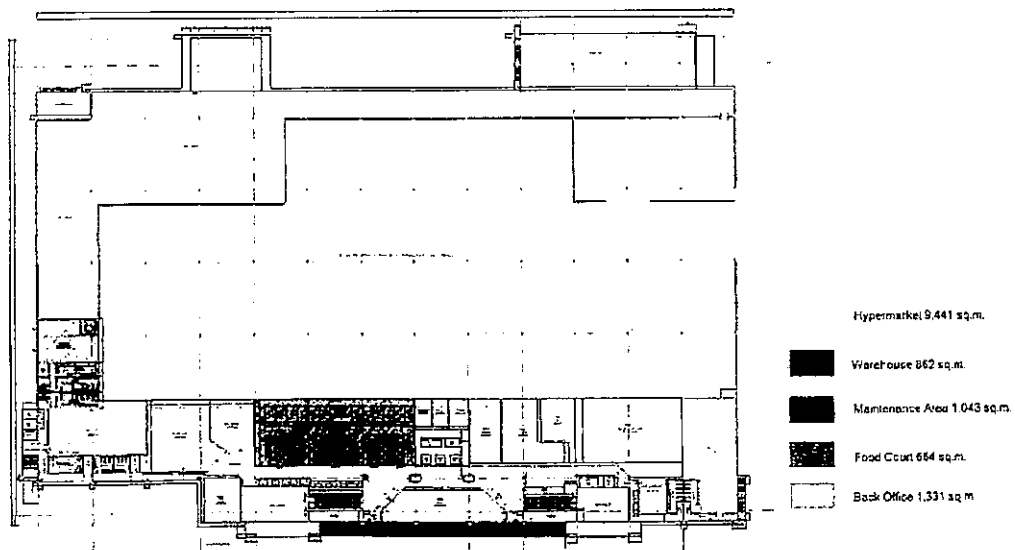
Vll

PLAN

STORE NAKORNSRITHAMARAT



STORE NAKORNSRITHAMARAT



MEZZANINE FLOOR PLAN

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.	1,497,842	68,282	1,566,124
2.	1,497,842	68,282	1,566,124
3.1	1,497,842 (4 Dec 14 - 31 May 15)	68,282 (4 Dec 14 - 31 May 15)	1,566,124 (4 Dec 14 - 31 May 15)
3.2	1,223,611 (1 Jun 15 - 3 Dec 15)	68,282 (1 Jun 15 - 3 Dec 15)	1,291,893 (1 Jun 15 - 3 Dec 15)
4.	1,345,972	75,110	1,421,082
5.	1,345,972	75,110	1,421,082
6.	1,345,972	75,110	1,421,082
7.	1,480,570	82,621	1,563,191
8.	1,480,570	82,621	1,563,191
9.	1,480,570	82,621	1,563,191
10.	1,628,627	90,883	1,719,510

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.	1,628,627	90,883	1,719,510
2.	1,628,627	90,883	1,719,510
3.	1,791,489	99,971	1,891,460
4.	1,791,489	99,971	1,891,460
5.	1,791,489	99,971	1,891,460
6.	1,970,638	109,969	2,080,607
7.	1,970,638	109,969	2,080,607
8.	1,970,638	109,969	2,080,607
9.	2,167,702	120,965	2,288,667
10.	2,167,702	120,965	2,288,667

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.	2,167,702	120,965	2,288,667
2.	2,384,472	133,062	2,517,534
3.	2,384,472	133,062	2,517,534
4.	2,384,472	133,062	2,517,534
5.	2,622,920	146,368	2,769,288
6.	2,622,920	146,368	2,769,288
7.	2,622,920	146,368	2,769,288
8.	2,885,212	161,005	3,046,217
9.	2,885,212	161,005	3,046,217
10.	2,885,212	161,005	3,046,217



SIGNATORIES

THE LANDLORD

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:

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannana, Sathorn, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road
Yannana, Sathorn, Bangkok

[Handwritten mark]

THE TENANT

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

Mr. Harjeet Singh Drubra



in the presence of:

Witness's signature:

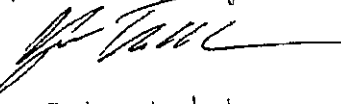


Name : Kaolacha Charungkit-anant

Address: 130-132 Sindhorn Tower 3, 22nd Floor
Lumpini, Pathumwan, Bangkok...

in the presence of:

Witness's signature:



Name: Vorapon Techa-akrakul

Address: 629/1 Nawaminir Road, Nuanchan
Buengskoom, Bangkok

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



แบบ อ.1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารเลขที่... 241 / 2539

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวชัน ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 1000
 ตรอก/ซอย อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 16 ตำบล/แขวง สวนหลวง
 อำเภ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ 1 ทว่าการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย -
 ถนน พัฒนาการสุขวาง หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ในเมือง อำเภ/เขต เมือง
 จังหวัด นครศรีธรรมราช ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่ 2274
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวชัน ซิสเทม จำกัด

ข้อ 2 เป็นอาคาร
 (1) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์
 พื้นี่/ความยาว 24,176 ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้าออกของรต จำนวน 720 คัน
 พื้นี่ 25,180 ตารางเมตร
 (2) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นี่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน
 พื้นี่ - ตารางเมตร
 (3) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นี่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้าออกของรต จำนวน - คัน
 พื้นี่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - / -
 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 โดยมี นายภิรมย์ แจ่มใส เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4 ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ
 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
 อาคาร พ.ศ. 2522

(2) อาคารนี้เป็นอาคารควบคุม ตามมาตรา 32 พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร
 พ.ศ. 2522 ก่อนใช้อาคารต้องขออนุญาตก่อน

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่... 14 ...เดือน... พฤษภาคม... พ.ศ. 2540
 ออกให้ ณ วันที่... 15 ...เดือน... พฤษภาคม... พ.ศ. 2539

(ลายมือชื่อ).....

(นายสมนึก เกตุชาติ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

๐.6

เลขที่.....10.../...2540

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/
ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 1000 อาคารโมเดิร์นพอร์มทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 16
ตำบล/แขวง ส่วนหลวง อำเภอ/เขต ส่วนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ คัดแปลง อาคารนี้เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 241/2539
วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2539 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เป็นอาคาร

(1) ชนิด	ค.ส.ล. 1 ชั้น	จำนวน	1 หลัง	เพื่อใช้เป็น	อาคารพาณิชย์
โดยมีที่จอดรถ	ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ	จำนวน	720 คัน		
(2) ชนิด	-	จำนวน	-	หลัง เพื่อใช้เป็น	-
โดยมีที่จอดรถ	ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ	จำนวน	- คัน		
(3) ชนิด	-	จำนวน	-	เพื่อใช้เป็น	-
โดยมีที่จอดรถ	ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ	จำนวน	- คัน		

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน พัฒนาการสุขวาง
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ในเมือง อำเภอ/เขต เมือง จังหวัด นครศรีธรรมราช
โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคารและบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ /น.ส.3 เลขที่/ส.ก.1 เลขที่ 2274
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) -

ออกให้ ณ วันที่...๒...เดือน...พฤษภาคม...พ.ศ. 2540

(ลายมือชื่อ).....

(นายสมนึก เกตุชาติ)

ตำแหน่ง

นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช"



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช"



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช"



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาพถ่ายทรัพย์สิน	Ref. No. 66-1-2025-GL-1	SIMS PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP
-------------------------	--------------------------------	---



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 11 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 12 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 13 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 14 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 15 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาพถ่ายทรัพย์สิน	Ref. No. 66-1-2025-GL-1	SIMS PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP
-------------------------	--------------------------------	---



จุดถ่ายภาพที่ 16 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 17 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 18 : สภาพทั่วไปบริเวณโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพบริเวณด้านหน้าประตูทางเข้า-ออกอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพบริเวณด้านหน้าประตูทางเข้า-ออกอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพบริเวณด้านหน้าประตูทางเข้า-ออกอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพบริเวณด้านหน้าประตูทางเข้า-ออกอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



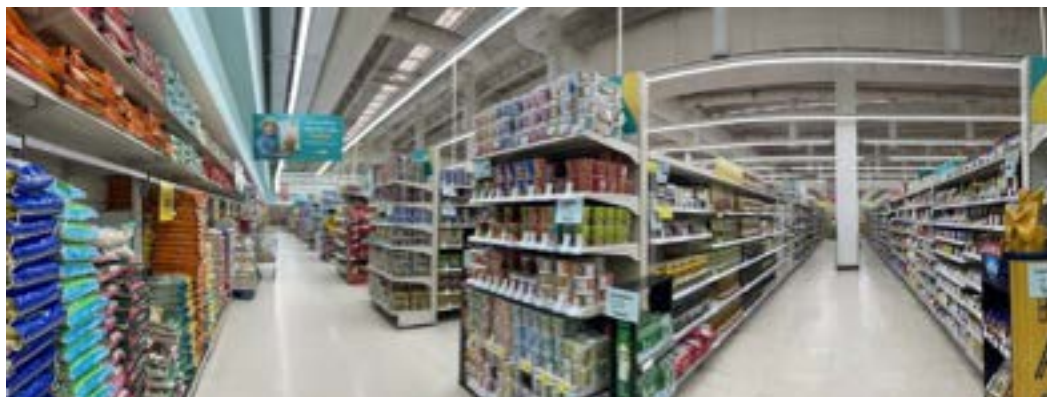
สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



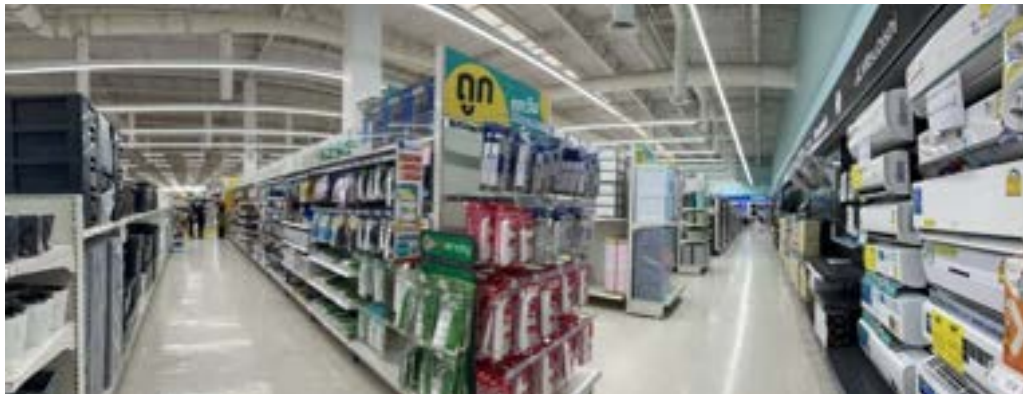
สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคาร ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



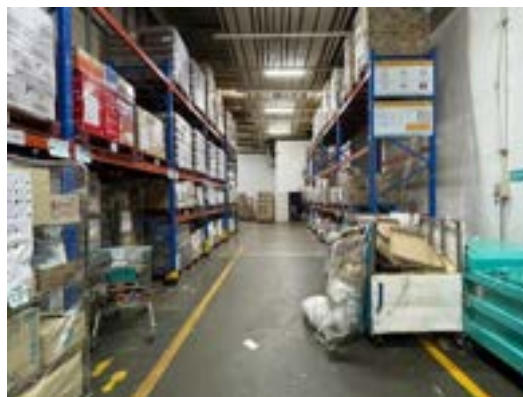
สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่สำนักงาน (Back Office)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นล่าง บริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย บริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย / ห้องน้ำ



สภาพภายในอาคารฯ ชั้นลอย / ห้องน้ำ



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบภายในอาคาร-บันไดเลื่อน (Escalator)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ลิฟต์ขนของ (Service Lift)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องควบคุมระบบห้องเย็น (Compressor Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องควบคุมระบบห้องเย็น (Compressor Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องแอร์чилเลอร์ (Chiller Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องแอร์ซิลเลอร์ (Chiller Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องแอร์ซิลเลอร์ (Chiller Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องเป่าลมเย็น 1 (A.H.U Room 1)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องเป่าลมเย็น 1 (A.H.U Room 1)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องเป่าลมเย็น 2 (A.H.U Room 2)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องเป่าลมเย็น 2 (A.H.U Room 2)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องจ่ายกระแสไฟฟ้า (MDB Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องไฟฟ้า 2 (Electrical Room 2)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องไฟฟ้า 3 (Electrical Room 3)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-หอระบายน้ำความร้อน (Cooling Tower)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump Room)



สภาพงานระบบภายในอาคาร-ห้องขยะแห้ง (Dry Garbage)



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-ระบบโซลาร์รูฟท็อป-โซล่าเซลล์



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-ห้องเครื่องเติมอากาศ (Aerator Room)



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-หอถังน้ำ (Water Tank Tower)



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-ถังบำบัดน้ำเสีย (Wastewater Treatment Tank)



สภาพงานระบบภายนอกอาคาร-ห้องเก็บแก๊ส (Gas Station)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารร้านค้าชั้นเดียว (3 หลัง)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารเก็บของชั้นเดียว



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / อาคารเก็บของชั้นเดียว



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ / ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา



อาคารศูนย์บริการรถยนต์ (FIT Auto) ทางบริษัท พิจารณาไม่ประเมินมูลค่า



อาคารศูนย์มาตรฐานความงามรถยนต์ (คลีน สแควร์) ทางบริษัท พิจารณาไม่ประเมินมูลค่า