

J20/63093 (12/16)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร
เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34)
ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (12/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่าประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลดส์ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 2,041,000,000 บาท (สองพันสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	5
1.1 วัตถุประสงค์	5
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	5
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	5
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	5
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	6
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	8
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	8
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	8
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	9
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	9
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	16
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	24
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	24
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	25
4.1 ผังเมือง	25
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	26
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	26
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	26
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	26
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	26
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	28
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	38
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	39
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	39
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	45
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	55

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- ซ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ฅ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ญ. ผังเมือง
- ฎ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA/ชุด (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- พื้นที่เข้าภายนอกอาคาร : มีลักษณะเป็นโครงเหล็กหลังคาเมทัลชีท พื้นที่รวมประมาณ 1,590 ตารางเมตร (Outdoor Area)
- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 38,400 ตารางเมตร
- รั้วเหล็ก : รั้วลวดตาข่ายบนโครงสร้างคอนกรีต สูงรวมประมาณ 2.5 เมตร ยาวประมาณ 1,192 เมตร
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร

หมายเหตุ :

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง อาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับ ค่ารื้อถอนอาคาร ว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับ วัสดุของอาคารไปแทน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่เช่าตามเอกสารสิทธิประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 32,021 ตารางเมตร <p>หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเช่าพื้นที่ดินเพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 กันยายน 2557 และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าพื้นที่เช่าดังกล่าว เนื่องจากเป็นสัญญาระยะเวลาสั้น 3 ปี แต่พิจารณาเป็นภาระในการชำระค่าเช่า เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนของโครงการ และพิจารณาประมาณการให้มีการเช่าต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินหลัก</p>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ตั้งอยู่ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
พิกัด GPS	: LAT 13°25'31" N, LONG 101°0'16" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนเทพรัตน (ทล.34) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 156531

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ตัดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร
- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
- สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 156531)
- ผู้ให้เช่า : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 21 ตุลาคม 2552
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 20 ตุลาคม 2582

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา : รวม 112,125,397.3 บาท ชำระเรียบร้อยแล้ว ณ วันจดทะเบียนการเช่า

หมายเหตุ :

- โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 156531 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2553 และโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 ได้มีการรวมจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 31078 51657 56383 59916 63845 และ 139262 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2552 ซึ่งเดิมทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 31078 (บางส่วน) 56383 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 (ทั้งแปลง) โดยเลขที่โฉนดที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวเป็นเลขที่โฉนดที่มีการระบุในสัญญาเช่าที่ดิน
- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีพบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนด 30 ปี จากบริษัท เอกชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ให้กับ กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตส์ รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยมีเงื่อนไข และข้อตกลงอื่นๆ ตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของทางราชการ : ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดทางผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง – บริเวณหมายเลข ขอ. - 5)

- ข้อกำหนดทางผังเมือง และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ) : กฎหมายควบคุมอาคาร
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหาร
ส่วนตำบลคลองตำหรุ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร
จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ
- กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ไม่มี
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
- วันที่ประเมินมูลค่า : 4 ธันวาคม 2563
- มูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value) : 2,041,000,000 บาท
(สองพันสี่สิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับ สิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะ และคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไร และค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากโควิด-19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้อาจเปลี่ยนไปได้อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยาน ต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้าทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ที่ได้อ้างไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้

8. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
9. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม
10. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
11. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาด และข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ระหว่างบริเวณกิโลเมตรที่ 57-58 โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนสายเลี่ยงเมืองชลบุรี (ทล.361) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 750 เมตร และตั้งอยู่ห่างจากถนนทางเข้านิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรีไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 250 เมตร ในตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°25'31" N, LONG 101°0'16" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงแรม ตลาด ปั๊มน้ำมัน และโชว์รูม ส่วนการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย โครงการหมู่บ้าน และอพาร์ทเมนต์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเทพรัตน (ทล.34) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) และถนนสายเลี่ยงเมืองชลบุรี (ทล.361) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะนิคมอุตสาหกรรม โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเทพรัตน (ทล.34) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี บริษัท อาร์ ซี เค รุ่งเจริญ จำกัด เมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์ ตลาดนินจาอมตะ โรงแรมเจแอนด์วาลด์จ็คนอนโดเดอะทรัสต์ อมตะ-ชลบุรี และมหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และทอระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ทางถนนเทพรัตน์ (ทล.34) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 11 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร

ถนนสายรองบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนซอยนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งเป็นทางส่วนบุคคล มีสภาพเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 5 ช่องจราจร กว้างประมาณ 15 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 36 เมตร

ถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร และถนนสายเลียบเมืองชลบุรี (ทล.361) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านถนนเทพรัตน์ (ทล.34) สามารถเดินทางเข้า-ออกได้โดย รถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง ส่วนการเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่าบริเวณด้านถนนภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ สามารถเดินทางเข้า-ออกได้โดย รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- สถาบันไทย - เยอรมัน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 350 เมตร
- โรงเรียนสาธิตแห่งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 650 เมตร
- โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลคลองตำหรุ (สถานีอนามัยตำบลคลองตำหรุ) ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 800 เมตร
- มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- อมตะพลาซ่า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 350 เมตร
- โรงพยาบาลวิภาวดี อมตะนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 350 เมตร
- สถานีบริการน้ำมันคาลเท็กซ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 700 เมตร
- สนามกอล์ฟ อมตะสปริงคันทรีคลับ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โรงแรมเจแอนด์วอยลอดจ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- โครงการ เดอะกัม คอนโดมิเนียม
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 350 เมตร
- หมู่บ้านแคลิฟอร์เนีย แกรนด์วิว ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
- คอนโดเดอะทรัสต์ อมตะ-ชลบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีเนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

● ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ยาวประมาณ 100 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ยาวประมาณ 340 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 275 เมตร
ทิศใต้	:	ติดแพรกกลาง ยาวรวมประมาณ 285 เมตร ติดถนนส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 55 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดที่ดินหมายเลขแปลง C215 ยาวรวมประมาณ 228 เมตร ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 202 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ยาวรวมประมาณ 100 เมตร

● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทศบาล ไลต์ส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 127.70 x 145.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 32,021 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 11 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทศบาล ไลต์ส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซั่มบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	6,478
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	478
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	1,645
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	371
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,417
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	12,240
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	6,049
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	1,440
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Parking Indoor Area)	1,901
รวมพื้นที่	32,021

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 2,440 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า ศูนย์อาหาร สำนักงาน และห้องน้ำ

ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด และลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด
2. บันไดเลื่อน จำนวน 3 ชุด และทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 900 คัน และ รถจักรยานยนต์ จำนวน 500 คัน
4. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ บริเวณที่ดินหมายเลขแปลง C215 จำนวน 300 คัน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: เลขที่ สน.อน. 005/2552
อนุญาตให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ	: ก่อสร้างอาคาร ที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร แปลงที่ดินเลขที่ C-106
เป็นอาคาร	: 1. อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมติดตั้ง จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกส่ง สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงแรมสรรพ เบเกอรี่ ห้องเย็น สำนักงาน (อาคารขนาดใหญ่พิเศษ) 2. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 38 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงจอดรถ (37 หลัง) หลังคาคลุมทางเดิน 3. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หน่วย เพื่อใช้เป็นป้าย 4. รั้ว ถนน และลานคอนกรีต ทางระบายน้ำฝน ท่อระบายน้ำเสีย
ออกให้ ณ วันที่	: 19 มกราคม 2552

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่	: สน.อน.ร.066/2552
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	: ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตที่ สน.อน.005/2552 วันที่ 19 มกราคม 2552
เป็นอาคาร	: เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมติดตั้ง จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกส่ง สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงแรมสรรพ เบเกอรี่ห้องเย็น สำนักงาน (อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)
อยู่ในที่ดิน	: ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร แปลงที่ดินเลขที่ C-44/1 C-47 และ C-106
ออกให้ ณ วันที่	: 6 ตุลาคม 2552

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 เอกสารสิทธิ จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
156531	1855	6023	45	1	35.6	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไม่มีภาระผูกพัน

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5135 I 1684

ตำบล : คลองตำหรุ

อำเภอ : เมืองชลบุรี

จังหวัด : ชลบุรี

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของ : ที่ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
ที่ดิน)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ที่ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :

- ติดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (รับโอนสิทธิการแบ่งเช่า 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบ)
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 156531)

ผู้ให้เช่า	: บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า	: 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	: 21 ตุลาคม 2552
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 20 ตุลาคม 2582
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	: ประมาณ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	: รวม 112,125,397.3 บาท ชำระเรียบร้อยแล้ว ณ วันจดทะเบียนการเช่า

หมายเหตุ :

- โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 156531 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2553 และโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 ได้มีการรวมจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 31078 51657 56383 59916 63845 และ 139262 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2552 ซึ่งเดิมทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 31078 (บางส่วน) 56383 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 (ทั้งแปลง) โดยเลขที่โฉนดที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวเป็นเลขที่โฉนดที่ดินที่มีการระบุในสัญญาเช่าที่ดิน
- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนด 30 ปี จากบริษัท เอกชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยมีเงื่อนไข และข้อตกลงอื่นๆ ตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าว

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215

ผู้ให้เช่า : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า : 4-1-13.2 ไร่ (4.283 ไร่)
 สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
 อายุสัญญาเช่า : 3 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 เมษายน 2558
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 มีนาคม 2561
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : หหมดอายุสัญญา
 ค่าเช่าตามสัญญา : สัญญาเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215 ค่าเช่าที่ดิน เป็นจำนวนเงินดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่า (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)	ค่าส่วนกลาง (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)
1 เมษายน 2558 – 31 มีนาคม 2559	21,000	89,943	900	93,797.7
1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2561	25,000	107,075	900	110,929.7

หมายเหตุ :

- ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเช่าพื้นที่ดินเพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 กันยายน 2557 และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ ไม่พิจารณาประเมินมูลค่า พื้นที่เช่าดังกล่าว เนื่องจากเป็นสัญญาระยะเวลาสั้น 3 ปี แต่พิจารณาเป็นภาระในการชำระค่าเช่า เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนของโครงการ และพิจารณาประมาณการให้มีการเช่าต่อเนื่องจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินหลัก
- จากการตรวจสอบพบว่าสัญญาเช่าดังกล่าวได้สิ้นสุดอายุลง อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 1 เมษายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดระบุการต่อสัญญาออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2564 โดยมีรายละเอียดค่าเช่า ดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่า (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)	ค่าส่วนกลาง (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)
1 เมษายน 2561 – 31 มีนาคม 2564	27,500	117,782.5	900	121,637.2

และเมื่ออายุสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวสิ้นสุดลง สามารถต่อสัญญาเช่าออกไปได้อีกโดยปรับอัตราค่าเช่าขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าตามบันทึกข้อตกลงนี้

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งละ 10 ปี)
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 มีนาคม 2555

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,334
พื้นที่ Food Court	1,417
พื้นที่ Back offices	478
พื้นที่ Maintenance	371
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,515

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	1,017,025	137,301	1,154,326
2	1,017,025	137,301	1,154,326
3	1,017,025	137,301	1,154,326
4	1,118,727	151,031	1,269,758
5	1,118,727	151,031	1,269,758
6	1,118,727	151,031	1,269,758
7	1,230,600	166,134	1,396,734
8	1,230,600	166,134	1,396,734
9	1,230,600	166,134	1,396,734
10	1,353,660	182,748	1,536,408
11	1,353,660	182,748	1,536,408
12	1,353,660	182,748	1,536,408
13	1,489,026	201,023	1,690,049
14	1,489,026	201,023	1,690,049
15	1,489,026	201,023	1,690,049
16	1,637,929	221,125	1,859,054
17	1,637,929	221,125	1,859,054
18	1,637,929	221,125	1,859,054
19	1,801,721	243,237	2,044,958
20	1,801,721	243,237	2,044,958
21	1,801,721	243,237	2,044,958

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
22	1,981,893	267,561	2,249,454
23	1,981,893	267,561	2,249,454
24	1,981,893	267,561	2,249,454
25	2,180,083	294,317	2,474,400
26	2,180,083	294,317	2,474,400
27	2,180,083	294,317	2,474,400
28	2,398,091	323,749	2,721,840
29	2,398,091	323,749	2,721,840
30	2,398,091	323,749	2,721,840

- 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	1,525,537	205,952	1,731,489
2	1,525,537	205,952	1,731,489
3	1,525,537	205,952	1,731,489
4	1,678,091	226,547	1,904,638
5	1,678,091	226,547	1,904,638
6	1,678,091	226,547	1,904,638
7	1,845,900	249,202	2,095,102
8	1,845,900	249,202	2,095,102
9	1,845,900	249,202	2,095,102
10	2,030,490	274,122	2,304,612

รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	6,478
	พื้นที่ Food Court	1,417
	พื้นที่ Back offices	478
	พื้นที่ Maintenance	371
	พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,645
ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :	- 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	1,017,025	137,301	1,154,326
2	1,017,025	137,301	1,154,326
3	1,017,025	137,301	1,154,326
4	1,118,727	151,031	1,269,758
5	1,118,727	151,031	1,269,758
6	1,118,727	151,031	1,269,758
7.1	1,230,600	166,134	1,396,734
	14 มีนาคม 2561 – 8 ตุลาคม 2561		
7.2	956,567	166,134	1,122,701
	9 ตุลาคม 2561 – 13 มีนาคม 2562		
8	956,567	166,134	1,122,701
9	956,567	166,134	1,122,701
10	1,052,222	182,748	1,234,970
11	1,052,222	182,748	1,234,970
12	1,052,222	182,748	1,234,970
13	1,157,444	201,023	1,358,467
14	1,157,444	201,023	1,358,467
15	1,157,444	201,023	1,358,467

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
16	1,273,188	221,125	1,494,313
17	1,273,188	221,125	1,494,313
18	1,273,188	221,125	1,494,313
19	1,400,507	243,238	1,643,745
20	1,400,507	243,238	1,643,745
21	1,400,507	243,238	1,643,745
22	1,540,558	267,562	1,808,120
23	1,540,558	267,562	1,808,120
24	1,540,558	267,562	1,808,120
25	1,694,614	294,318	1,988,932
26	1,694,614	294,318	1,988,932
27	1,694,614	294,318	1,988,932
28	1,864,075	323,750	2,187,825
29	1,864,075	323,750	2,187,825
30	1,864,075	323,750	2,187,825

- 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	1,525,537	205,952	1,731,489
2	1,525,537	205,952	1,731,489
3	1,525,537	205,952	1,731,489
4	1,678,091	226,547	1,904,638
5	1,678,091	226,547	1,904,638
6	1,678,091	226,547	1,904,638
7.1	1,845,900	249,202	2,095,102
14 มีนาคม 2561 – 8 ตุลาคม 2561			

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการ ทั้งหมด (บาท/เดือน)
7.2	1,434,851	249,202	1,684,053
8 ตุลาคม 2561 – 13 มีนาคม 2562			
8	1,434,851	249,202	1,684,053
9	1,434,851	249,202	1,684,053
10	1,578,339	274,122	1,852,461

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 15 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าไปได้อีก)
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 21 ตุลาคม 2552
- ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา : ประมาณ 3,348 ตารางเมตร
- ค่าเช่าตามสัญญา :
- ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 3 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด
 - ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 3.3 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด
 - ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 3.6 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด
 - ค่าบริการตามสัญญา : ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 7 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 17.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด

- ค่าบริการตามสัญญา : ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 7.7 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 17.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด
- ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 8.4 ของยอดขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น
นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์
อัตราร้อยละ 17.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก
ให้เช่าช่วงทั้งหมด

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียม
ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี
ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
156531	18,135.6	ตกสำรวจ	ตกสำรวจ

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำ
ให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมิน
ที่ดินก่อนการดำเนินการใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

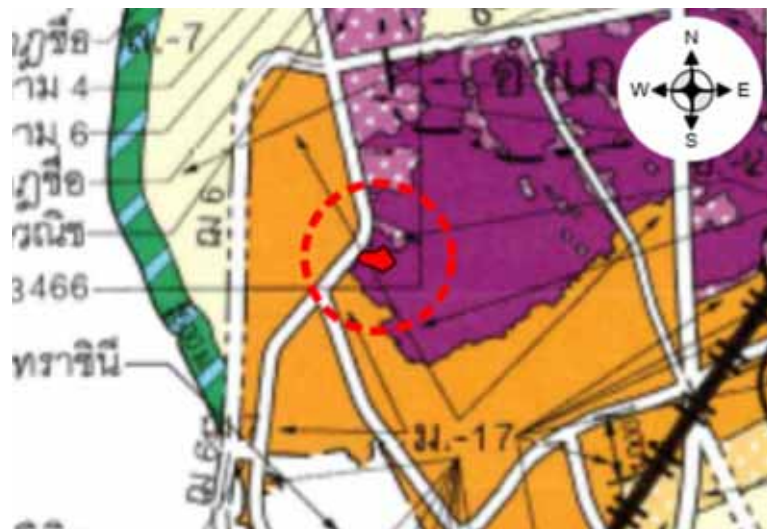
จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน
และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ทางบริษัทฯ
มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 47/2560 เรื่อง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

ให้ผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในส่วนที่ใช้บังคับในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกอยู่ในวันก่อนวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติแผนผังนั้นเป็นอันยกเลิกไป และให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการจัดทำผังเมืองขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับแผนผังดังกล่าว โดยมีประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562



ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการ อุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง - บริเวณหมายเลข ขอ. - 5) มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดินประเภท ขอ. ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการ อุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง กับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม จำแนกเป็นบริเวณ ขอ. - 1 ถึง ขอ. - 23

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลคลองตำหรุ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.)

ลักษณะโครงการ

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเป็นโครงการที่ใช้โครงสร้างและแนวเส้นทางเดิมของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Rail Link) ที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน โดยจะก่อสร้างทางรถไฟขนาด 1.435 เมตร (Standard Gauge) ส่วนต่อขยาย 2 ช่วงจากสถานีพญาไท ไปยังสนามบินดอนเมือง

และจากสถานีลาดกระบัง ไปยังสนามบินอู่ตะเภา พร้อมเชื่อมเข้าออกสนามบิน โดยใช้เขตทางเดิมของการรถไฟฯ เป็นส่วนใหญ่ รวมระยะทาง 220 กม. มีผู้เดินรถรายเดียวกัน ซึ่งรถไฟความเร็วสูงมีความเร็วสูงสุด 250 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินทางระหว่างเมือง คือ สถานีสุวรรณภูมิ ถึง สถานีอู่ตะเภา) และความเร็วสูงสุด 160 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินทางในเมือง คือ สถานีดอนเมือง ถึง สถานีสุวรรณภูมิ) ประกอบไปด้วยสถานีรถไฟความเร็วสูงจำนวน 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมักกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา และสถานีอู่ตะเภา โครงสร้างทางวิ่งของโครงการ ประกอบไปด้วย ทางวิ่งโครงการรถไฟแอร์พอร์ตเรลลิงก์ปัจจุบัน (ARL) ระยะทางประมาณ 29 กิโลเมตร และทางวิ่งที่ต้องก่อสร้างใหม่ประมาณ 191 กิโลเมตร โดยเบื้องต้นจำแนกลักษณะรูปแบบโครงสร้างทางวิ่งทั้งโครงการเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) ทางวิ่งยกระดับระยะทางประมาณ 181 กิโลเมตร 2) ทางวิ่งระดับดินระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร และ 3) ทางวิ่งใต้ดินระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตรในส่วนของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟในพื้นที่มักกะสันของ รฟท. ประมาณ 150 ไร่ ต้องเป็นการพัฒนาร่วมไปกับการพัฒนารถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในการสนับสนุนบริการรถไฟและบริการผู้โดยสาร รวมทั้งพื้นที่โดยรอบสถานีศรีราชา ประมาณ 25 ไร่ ซึ่งสามารถนำมาพัฒนาเชิงพาณิชย์ร่วมกับโครงการได้ทันที

ความคืบหน้าโครงการ : ปัจจุบันมีการลงพิธีลงนามสัญญาร่วมลงทุนเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2562 เป็นการทำสัญญาร่วมลงทุนระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทยและบริษัทรถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกเชื่อมสามสนามบิน จำกัด

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

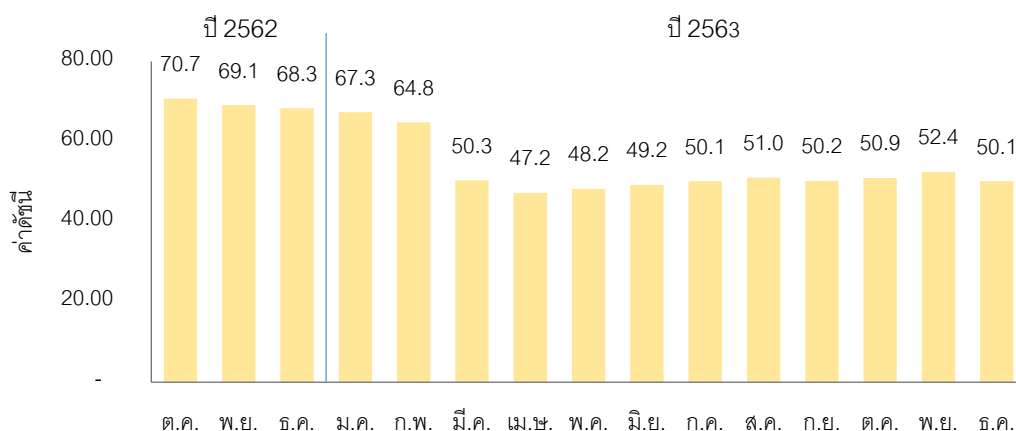
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนธันวาคม 2563 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนธันวาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวลดลงจาก 52.4 ในเดือนพฤศจิกายนมาอยู่ที่ระดับ 50.1 คิดเป็นประมาณ 4.4% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเฉลี่ยทั้งปีก่อนหน้ากับปีปัจจุบัน พบว่าค่าดัชนีปรับลดลงจาก 75.46 มาอยู่ที่ 52.64 คิดเป็นประมาณ 30.2% โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยยะสำคัญที่สุดยังเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และความวิตกกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านลบอื่นๆ อีก เช่น ความกังวลเกี่ยวกับปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกากับประเทศจีน โดยสินค้าที่ไทยได้รับผลกระทบที่จะส่งออก เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ แผงวงจร เครื่องใช้ไฟฟ้า และการย้ายฐานผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ไปประเทศที่ค่าแรงต่ำกว่า ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อาทิเช่น การกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน การกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศในภาคครัวเรือนผ่านโครงการคนละครึ่ง การให้เงินสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการเราชนะ และโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นต้น โดยโครงการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศและลดภาระเรื่องค่าใช้จ่ายในภาคครัวเรือน ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวในช่วงประมาณร้อยละ 3.5 - 4.5

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

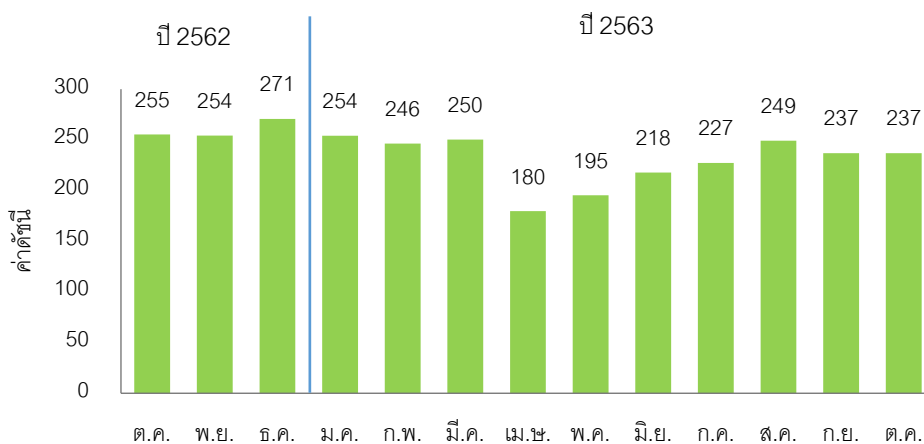


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลึกล่าสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

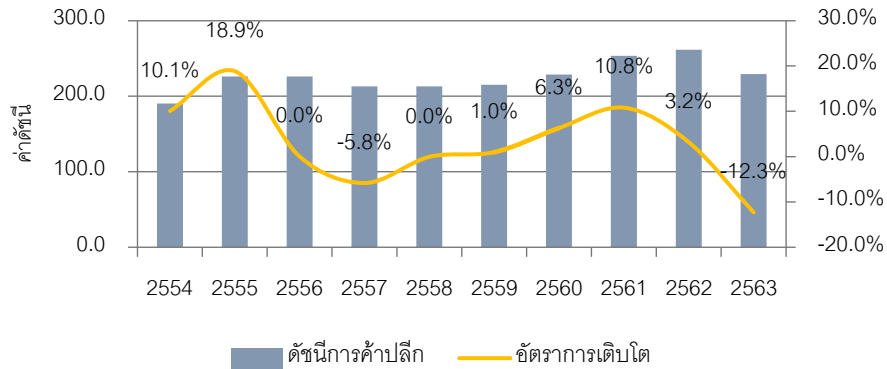


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2563 พบว่าปรับตัวลดลงหลังจากเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา นับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันก่อนปรับตัวลดลงในปี 2563 โดยค่าดัชนีของปี 2563 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม-ตุลาคม อยู่ที่ประมาณ 229 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 พบว่าหดตัวลดลงอยู่ที่ประมาณ -12.3% ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2563 โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่เดือนเมษายนจนถึงเดือนตุลาคม พบว่าดัชนีการค้าปลีกดีขึ้นตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 พบผู้ติดเชื้อลดลงเนื่องจากรัฐบาลควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดได้ดี ในส่วนของภาพรวมธุรกิจค้าปลีกยังคงได้รับผลกระทบเพราะกำลังซื้อลดลง โดยกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบ เช่น กลุ่มสินค้าแฟชั่น เครื่องสำอาง น้ำหอม อาหารและเครื่องดื่ม ส่วนกลุ่มสินค้าประเภทกีฬา อุปกรณ์กีฬา ยาวิตามิน และอาหารเสริม ได้รับผลกระทบน้อยเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันได้มาใส่ใจดูแล

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

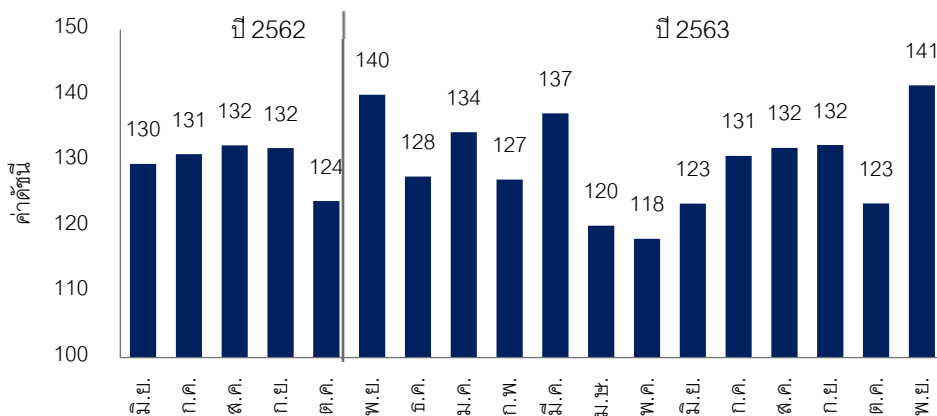


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนตุลาคม จากเดิมมีค่าดัชนีอยู่ที่ 123 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 141 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก รวมไปถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตามในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาภาครัฐบาลได้มีการออกมาตรการผ่อนปรนต่างๆ เช่น การขยายระยะเวลาเปิด-ปิดร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ผับ บาร์ ส่วนตลาด ตลาดนัด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ สามารถเปิดให้บริการได้เต็มรูปแบบ จากเดิมที่มีการจำกัดจำนวนผู้เข้าใช้บริการ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคมได้มีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีอุปโภคบริโภค

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

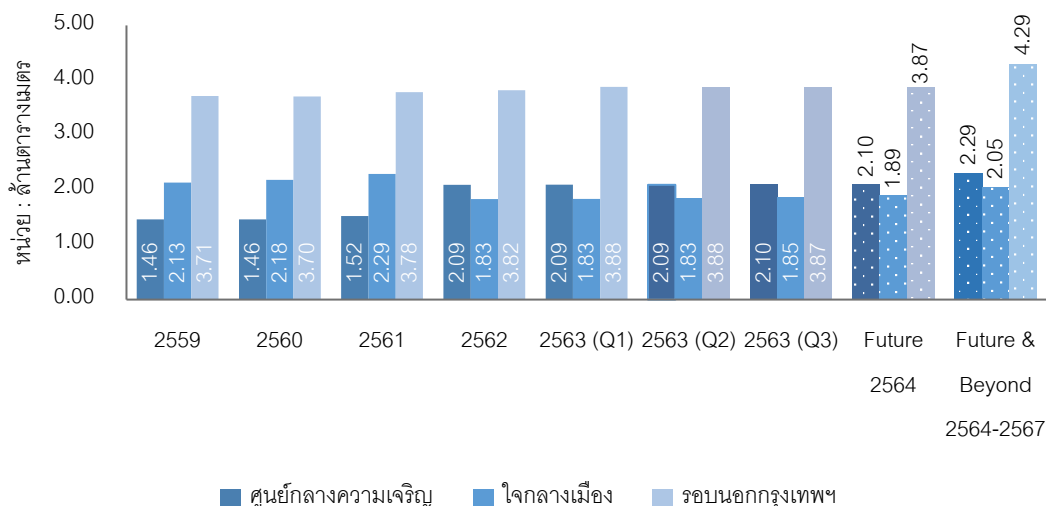
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.69% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 3 ประกอบด้วย โครงการเดอะพาร์คคิว บริเวณถนนพระรามที่ 4 โครงการบล็อก 28 บริเวณสามย่าน โครงการวู้ดเบอร์รี่ คอมมอน บริเวณถนนร่วมฤดี ห้างสรรพสินค้า เทสโก้โลตัส สาขาบางกะปิ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางกะปิ โครงการ เจซี มอลล์ นวมินทร์ บริเวณถนนนวมินทร์ โครงการฟอรั ยู พาร์ค บริเวณถนนเทพรัตน และห้างสรรพสินค้าแม็คโคร สาขาบางคอแหลม บริเวณถนนเจริญกรุง ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 30,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 7.80 ล้านตารางเมตร

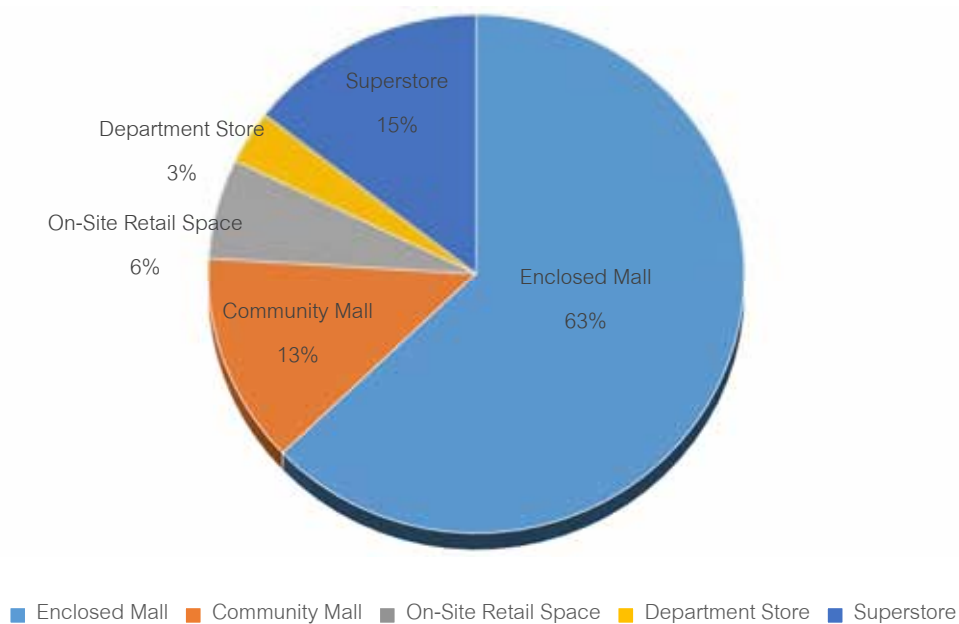
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2563 ประกอบไปด้วย โครงการ 949 เนเบอร์ฮู้ด พื้นที่ 2,000 ตารางเมตร บริเวณซอยสุขุมวิท 49 โครงการเฟส ราชครู บริเวณอารีย์ พื้นที่ 600 ตารางเมตร โครงการ ซามาเนีย พลาซ่า บริเวณถนนเทพรัตน พื้นที่ 5,000 ตารางเมตร โครงการ ชั้นนี้ แอท ชัมเมอร์ ลาซาล พื้นที่ 8,000 ตารางเมตร ในส่วนของปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 15,600 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการ บางกอกซีดี (สยามพาร์คไซด์) พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร โครงการ เทอมินอล 21 ฮาร์เบอร์ พื้นที่ 40,000 ตารางเมตร โครงการ เดอะไนน์ ดิวานนท์ พื้นที่ 36,000 ตารางเมตร ส่วนในปี 2565 - 2567 มีโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผน อาทิเช่น วันแบงค็อก พระราม 4 พื้นที่ 180,000 ตารางเมตร โครงการดิ เอ็มสเฟียร์ พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร โครงการ เอเซียทีก เฟส 2 พื้นที่ 130,000 ตารางเมตร โครงการ บิ๊กเลคซีดี พื้นที่ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



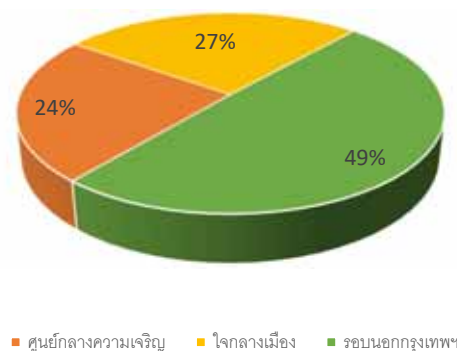
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 15% ตามด้วยพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 3% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 13% ส่วนศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีกประมาณ 6%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) และบริเวณในกลางเมือง (Midtown) ตามลำดับ

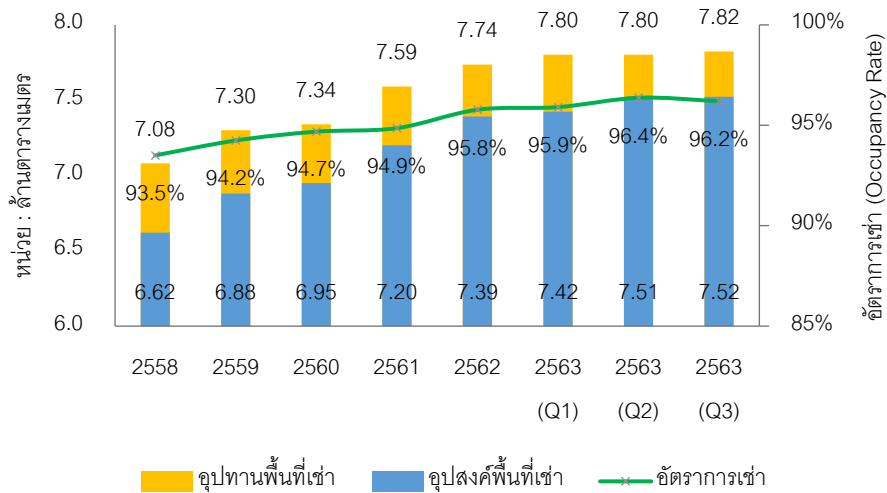
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

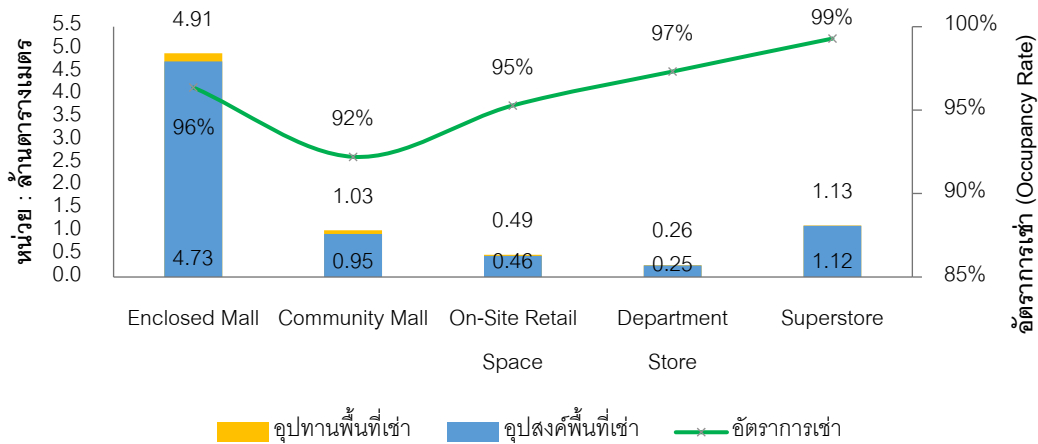
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.52 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 96% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.21% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.37% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 97% ประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ตามมาด้วยและศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 95% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 92% ตามลำดับ

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่นๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 5,500	1,500 – 2,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 3,500	1,200 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

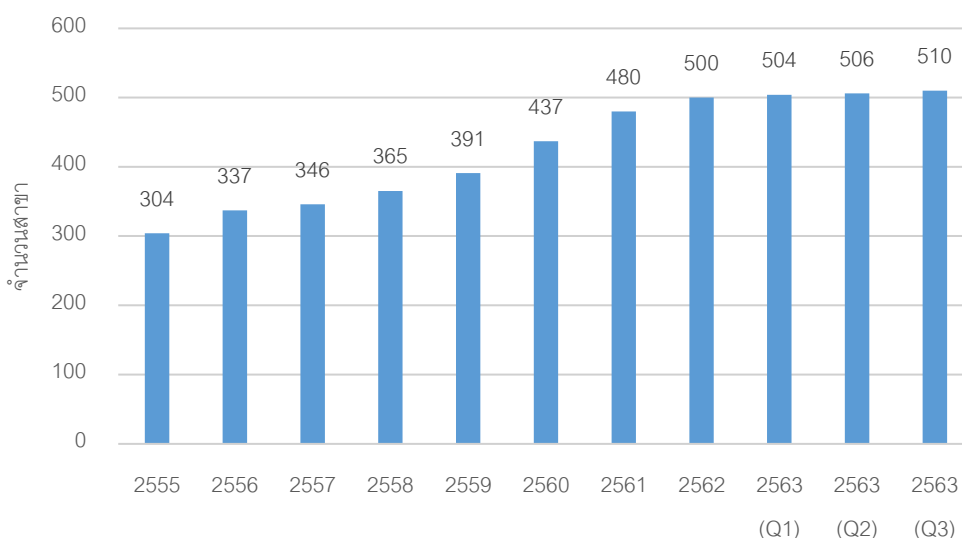
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

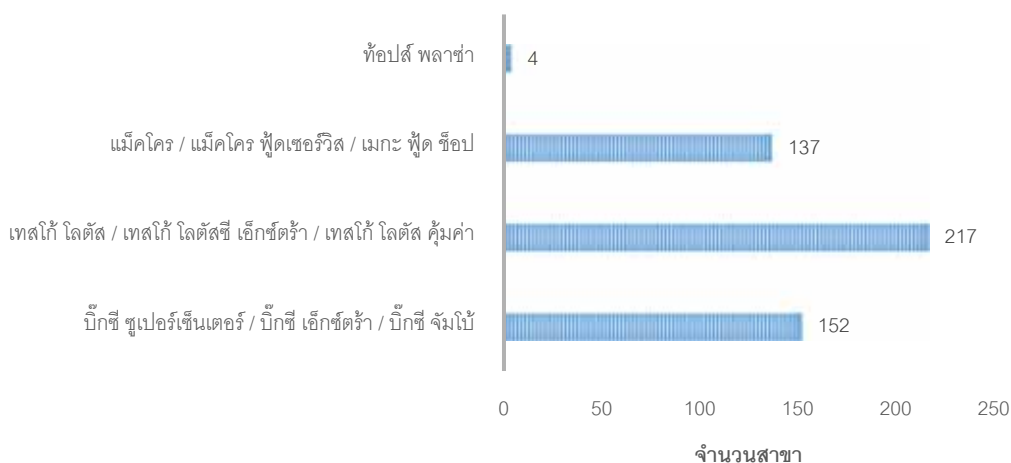
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 510 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 152 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 217 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 137 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 4 สาขา จากข้อมูลปี 2563 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 พบว่าจำนวนสาขาที่มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 10 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มเทสโก้ โลตัส ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 6 สาขา กลุ่มแม็คโคร 3 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



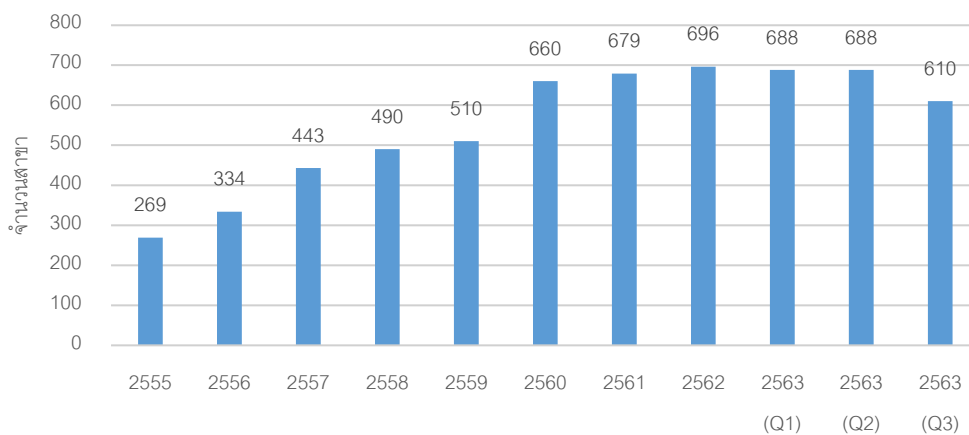
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 610 สาขา ซึ่งลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 688 สาขา คิดเป็นประมาณ 11.33% (เฉพาะกลุ่มท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ตลดลง 79 สาขา) และหากพิจารณาจากข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 126% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ไนเคอรี่ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 37% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 32% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 10%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมท่างายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ” (Residual Method) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มิใช่ความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 18 ปี 10 เดือน 17 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) นี้ มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) จะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) หักด้วย ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตลอดระยะเวลาการเช่า

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 18 ปี 10 เดือน 17 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 18 ปี 10 เดือน 17 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52 – 53 เนื้อที่ดินประมาณ 36-0-51 ไร่ (36.1275 ไร่) มีราคาเสนอขาย 12,500,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 53 - 54 เนื้อที่ดินประมาณ 82 ไร่ (82 ไร่) มีราคาเสนอขาย 10,000,000 บาทต่อไร่
3. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 54 - 55 และตัดถนนสายบ้านเก่า เนื้อที่ดินประมาณ 26-2-57 ไร่ (26.6425 ไร่) มีราคาเสนอขาย 12,724,031 บาทต่อไร่ (เสนอขายรวม 339,000,000 บาท)

- ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52 – 53 เนื้อที่ดินประมาณ 7-3-47 ไร่ (7.8675 ไร่) มีราคาเสนอขาย 20,000,000 บาทต่อไร่

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท ได้พิจารณาเลือกใช้อัตราผลตอบแทนเปรียบเทียบ ในลำดับที่ 1 - 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัท จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) (หลักกิโลเมตรที่ 57-58)	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) (หลักกิโลเมตรที่ 52-53)	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) (หลักกิโลเมตรที่ 53-54)	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) (หลักกิโลเมตรที่ 52-53)	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) (หลักกิโลเมตรที่ 54-55)
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562	พฤศจิกายน 2562
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	45-1-35.6	36-0-51.0	82-0-00.0	26-2-57	7-3-47.0
ราคา (บาท/ไร่)		12,500,000	10,000,000	12,724,031	20,000,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		12,500,000	10,000,000	12,724,031	20,000,000
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
เงินไขในการขาย		12,500,000	10,000,000	12,724,031	20,000,000
		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
สภาพตลาด		11,250,000	9,000,000	11,451,628	18,000,000
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		11,250,000	9,000,000	11,451,628	18,000,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10.0%	10.0%	0.0%	10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.0%	15.0%	-15.0%	-55.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	5.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	5.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ผลของปัจจัยภายใน		15.0%	30.0%	0.0%	-35.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		12,937,500	11,700,000	11,451,630	11,700,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		5.0%	20.0%	-10.0%	-45.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	11,947,283	3,234,375	2,925,000	2,862,908	2,925,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	12,000,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์ และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่)

ราคา 12,000,000 บาทต่อไร่

มีมูลค่า 544,068,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 18 ปี 10 เดือน 17 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัท ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์
 สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าใน
 ตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ
 ปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทจะ
 พิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่า
 ตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่า
 ตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการ
 ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล
 โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน นำมาคิดหามูลค่า
 ปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	544,068,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

Items	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	16,322,040	16,322,040	16,322,040	18,770,346	18,770,346	18,770,346	21,585,898
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	16,322,040	16,322,040	16,322,040	18,770,346	18,770,346	18,770,346	21,585,898
PV Factor	0.93458	0.87344	0.81630	0.76332	0.71285	0.66622	0.62263
Present Value	15,254,243	14,256,302	13,323,647	14,327,751	13,380,517	12,505,156	13,440,121
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) หรือประมาณ (Rounded To)	228,490,658 บาท						

Items	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	21,585,898	21,585,898	24,823,783	24,823,783	24,823,783	28,547,350
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	21,585,898	21,585,898	24,823,783	24,823,783	24,823,783	28,547,350
PV Factor	0.58266	0.54373	0.50816	0.47492	0.44475	0.41473
Present Value	12,577,131	11,736,946	12,614,475	11,789,229	11,040,409	11,839,550

Items	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 18.88
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	28,547,350	28,547,350	32,829,452	32,829,452	32,829,452	33,202,719
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	28,547,350	28,547,350	32,829,452	32,829,452	32,829,452	33,202,719
PV Factor	0.38760	0.36224	0.33949	0.31634	0.29564	0.23380
Present Value	11,065,000	10,341,121	11,145,167	10,385,261	9,705,851	7,762,783

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน ประมาณ 228,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากสถานการณ์วิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัส COVID-19 ทั้งในราชอาณาจักรไทยและต่างประเทศทั่วโลกตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้นค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) จะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งจากการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ตรวจสอบพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของอาคารประเภทเดียวกับทรัพย์สิน ไม่ได้มีอัตราลดลงดังนั้นจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าไม่มีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 10 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	32,021.00	29,000	928,609,000	11	3.33%	36.63%	340,149,477	588,459,523
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	1,901.00	12,000	22,812,000	11	3.33%	36.63%	8,356,036	14,455,964
รวมมูลค่าอาคาร			951,421,000				รวมมูลค่าอาคาร	602,915,488
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
พื้นที่ Outdoor Area	1,590.00	5,000	7,950,000	11	3.33%	36.63%	2,912,085	5,037,915
ลานคอนกรีต	38,400.00	1,500	57,600,000	11	3.33%	36.63%	21,098,880	36,501,120
รั้วเหล็ก	1,192.00	1,000	1,192,000	11	3.33%	36.63%	436,630	755,370
ป้าย (เทสโก โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	11	3.33%	36.63%	1,538,460	2,661,540
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			70,942,000				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	44,955,945
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			1,022,363,000				รวมมูลค่าตลาด (Market Value)	647,871,433
หรือประมาณ			1,022,000,000				หรือประมาณ	648,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	228,000,000
● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	648,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	876,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับ กระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่า เท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาระผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าคือ ประมาณ 18 ปี 10 เดือน 17 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมา ของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนครที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จาก ค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐาน ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tenant หรือ Inline retail)	600-2,000
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300-500
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000-34,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	10,000-23,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	7,787.38	1,480	3.0% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	3,544.71	680	3.0% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,542,562						
ปีที่ 2	2,542,562						
ปีที่ 3	2,542,562						
ปีที่ 4	2,796,818						
ปีที่ 5	2,796,818						
ปีที่ 6	2,796,818						
ปีที่ 7.1	3,076,500						
ปีที่ 7.2	2,391,418						
ปีที่ 8	2,391,418						
ปีที่ 9	2,391,418	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	2,391,418	9	2,630,561	30,849,303
ปีที่ 10	2,630,561	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	2,630,561	9	2,630,561	31,566,732
ปีที่ 11	2,630,561	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	2,630,561	9	2,630,561	31,566,732
ปีที่ 12	2,630,561	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	2,630,561	9	2,893,617	33,934,235
ปีที่ 13	2,893,617	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	2,893,617	9	2,893,617	34,723,403
ปีที่ 14	2,893,617	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	2,893,617	9	2,893,617	34,723,403
ปีที่ 15	2,893,617	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	2,893,617	9	3,182,978	37,327,654
ปีที่ 16	3,182,978	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	3,182,978	9	3,182,978	38,195,738
ปีที่ 17	3,182,978	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	3,182,978	9	3,182,978	38,195,738
ปีที่ 18	3,182,978	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	3,182,978	9	3,501,276	41,060,420
ปีที่ 19	3,501,276	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	3,501,276	9	3,501,276	42,015,315
ปีที่ 20	3,501,276	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	3,501,276	9	3,501,276	42,015,315
ปีที่ 21	3,501,276	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	3,501,276	9	3,815,404	45,166,466
ปีที่ 22	3,815,404	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	3,815,404	9	3,815,404	46,216,850
ปีที่ 23	3,815,404	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	3,815,404	9	3,815,404	46,216,850
ปีที่ 24	3,815,404	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	3,815,404	9	4,236,545	49,683,115
ปีที่ 25	4,236,545	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	4,236,545	9	4,236,545	50,838,537
ปีที่ 26	4,236,545	ปีที่ 18 (4 ธ.ค. 80 – 3 ธ.ค. 81)	3	4,236,545	9	4,236,545	50,838,537
ปีที่ 27	4,236,545	ปีที่ 19 (4 ธ.ค. 81 – 20 ต.ค. 82)	3	4,236,545	7.55	4,660,199	47,886,619
ปีที่ 28	4,660,199						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	343,253						
ปีที่ 2	343,253						
ปีที่ 3	343,253						
ปีที่ 4	377,578						
ปีที่ 5	377,578						
ปีที่ 6	377,578						
ปีที่ 7.1	415,336						
ปีที่ 7.2	415,336						
ปีที่ 8	415,336						
ปีที่ 9	415,336	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	415,336	9	456,870	5,357,838
ปีที่ 10	456,870	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	456,870	9	456,870	5,482,440
ปีที่ 11	456,870	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	456,870	9	456,870	5,482,440
ปีที่ 12	456,870	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	456,870	9	502,557	5,893,625
ปีที่ 13	502,557	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	502,557	9	502,557	6,030,686
ปีที่ 14	502,557	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	502,557	9	502,557	6,030,686
ปีที่ 15	502,557	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	502,557	9	552,813	6,482,985
ปีที่ 16	552,813	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	552,813	9	552,813	6,633,751
ปีที่ 17	552,813	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	552,813	9	552,813	6,633,751
ปีที่ 18	552,813	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	552,813	9	608,094	7,131,287
ปีที่ 19	608,094	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	608,094	9	608,094	7,297,133
ปีที่ 20	608,094	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	608,094	9	608,094	7,297,133
ปีที่ 21	608,094	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	608,094	9	668,904	7,844,419
ปีที่ 22	668,904	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	668,904	9	668,904	8,026,848
ปีที่ 23	668,904	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	668,904	9	668,904	8,026,848
ปีที่ 24	668,904	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	668,904	9	735,794	8,628,860
ปีที่ 25	735,794	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	735,794	9	735,794	8,829,531
ปีที่ 26	735,794	ปีที่ 18 (4 ธ.ค. 80 – 3 ธ.ค. 81)	3	735,794	9	735,794	8,829,531
ปีที่ 27	735,794	ปีที่ 19 (4 ธ.ค. 81 – 20 ต.ค. 82)	3	735,794	7.55	809,374	8,316,850
ปีที่ 28	809,374						

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (Other Anchor Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์	3,348	120	10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณาราคาพื้นที่เช่าของพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร และผู้เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- พื้นที่ผู้เช่าหลักอื่นๆ ในส่วนผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่า มีการเก็บค่าเช่าจากยอดรายได้ (Profit Sharing) จากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

● **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	91% ในปีที่ 1 95% ในปีที่ 2 และ 97% ในปีที่ 3 - ปีที่ 19
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100%

2. **รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)**

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลาง บริเวณทางเดิน หรือ ทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 38% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) โดยในปีที่ 2 ปรับเพิ่ม 3.5% ต่อปีในปีที่ 2 - ปีที่ 19

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.5% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 3.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปี 19
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.0% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยในการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่นในปีที่ 2 และปีที่ 12)
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 0.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																																									
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ																																								
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 19																																								
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>1,565,651</td></tr> <tr><td>2</td><td>1,600,985</td></tr> <tr><td>3</td><td>1,600,985</td></tr> <tr><td>4</td><td>1,717,590</td></tr> <tr><td>5</td><td>1,756,458</td></tr> <tr><td>6</td><td>1,756,458</td></tr> <tr><td>7</td><td>1,884,723</td></tr> <tr><td>8</td><td>1,927,478</td></tr> <tr><td>9</td><td>1,927,478</td></tr> <tr><td>10</td><td>2,068,570</td></tr> <tr><td>11</td><td>2,115,601</td></tr> <tr><td>12</td><td>2,115,601</td></tr> <tr><td>13</td><td>2,270,802</td></tr> <tr><td>14</td><td>2,322,535</td></tr> <tr><td>15</td><td>2,322,535</td></tr> <tr><td>16</td><td>2,493,256</td></tr> <tr><td>17</td><td>2,550,163</td></tr> <tr><td>18</td><td>2,550,163</td></tr> <tr><td>19</td><td>2,188,385</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1	1,565,651	2	1,600,985	3	1,600,985	4	1,717,590	5	1,756,458	6	1,756,458	7	1,884,723	8	1,927,478	9	1,927,478	10	2,068,570	11	2,115,601	12	2,115,601	13	2,270,802	14	2,322,535	15	2,322,535	16	2,493,256	17	2,550,163	18	2,550,163	19	2,188,385
	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																																							
	1	1,565,651																																							
	2	1,600,985																																							
	3	1,600,985																																							
	4	1,717,590																																							
	5	1,756,458																																							
	6	1,756,458																																							
	7	1,884,723																																							
	8	1,927,478																																							
	9	1,927,478																																							
	10	2,068,570																																							
	11	2,115,601																																							
	12	2,115,601																																							
	13	2,270,802																																							
	14	2,322,535																																							
	15	2,322,535																																							
	16	2,493,256																																							
	17	2,550,163																																							
18	2,550,163																																								
19	2,188,385																																								

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย เงินสำรองในการเปลี่ยนวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษาคุณภาพของวัสดุ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 2%-5% ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุ และประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 3.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 19 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.78% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจ ลักษณะเดียวกัน ประมาณ 9% - 10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการเทศโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 18.88	
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)																				
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	138,303,869	142,452,985	146,726,574	151,128,372	155,662,223	160,332,089	165,142,052	170,096,314	175,199,203	180,455,179	185,868,835	191,444,900	197,188,247	203,103,894	209,197,011	215,472,921	221,937,109	228,595,222	207,069,694	
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	28,924,834	29,792,579	30,686,356	31,606,947	32,555,155	33,531,810	34,537,764	35,573,897	36,641,114	37,740,347	38,872,558	40,038,734	41,239,896	42,477,093	43,751,406	45,063,948	46,415,867	47,808,343	43,306,500	
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	91%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	152,178,119	163,633,285	172,090,542	177,253,259	182,570,857	188,047,982	193,689,422	199,500,104	205,485,107	211,649,661	217,999,150	224,539,125	231,275,299	238,213,558	245,359,964	252,720,763	260,302,386	268,111,458	242,864,908	
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																				
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	30,849,303	31,566,732	31,566,732	33,934,235	34,723,403	34,723,403	37,327,654	38,195,738	38,195,738	41,060,420	42,015,315	42,015,315	45,166,466	46,216,850	46,216,850	49,683,115	50,838,537	50,838,537	47,886,619	
ศูนย์อาหาร (Food Court)	5,357,838	5,482,440	5,482,440	5,893,625	6,030,686	6,030,686	6,482,985	6,633,751	6,633,751	7,131,287	7,297,133	7,297,133	7,844,419	8,026,848	8,026,848	8,628,860	8,829,531	8,829,531	8,316,850	
เมเจอร์ซีนีเพิล็กซ์	4,821,120	4,821,120	4,821,120	5,303,232	5,303,232	5,303,232	5,833,555	5,833,555	5,833,555	6,416,911	6,416,911	6,416,911	7,058,602	7,058,602	7,058,602	7,764,462	7,764,462	7,764,462	6,828,472	
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	41,028,261	41,870,292	41,870,292	45,131,092	46,057,321	46,057,321	49,644,195	50,663,045	50,663,045	54,608,618	55,729,358	55,729,358	60,069,487	61,302,300	61,302,300	66,076,437	67,432,530	67,432,530	63,031,941	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	59,659,711	61,747,801	63,908,974	66,145,788	68,460,890	70,857,022	73,337,017	75,903,813	78,560,446	81,310,062	84,155,914	87,101,371	90,149,919	93,305,166	96,570,847	99,950,827	103,449,106	107,069,825	97,458,474	
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	252,866,091	267,251,378	277,869,808	288,530,139	297,089,068	304,962,325	316,670,634	326,066,962	334,708,599	347,568,341	357,884,423	367,369,854	381,494,705	392,821,024	403,233,111	418,748,027	431,184,022	442,613,812	403,355,323	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	1,083,295	1,151,011	1,204,103	1,243,511	1,281,675	1,321,041	1,364,300	1,406,187	1,449,396	1,496,883	1,542,860	1,590,287	1,642,419	1,692,887	1,744,947	1,802,180	1,857,580	1,914,729	1,735,759	
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	253,949,386	268,402,389	279,073,911	289,773,650	298,370,743	306,283,366	318,034,934	327,473,150	336,157,994	349,065,224	359,427,282	368,960,141	383,137,124	394,513,910	404,978,058	420,550,208	433,041,601	444,528,541	405,091,082	
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																				
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	8,056,463	8,298,157	8,547,102	8,803,515	9,067,620	9,339,649	9,619,838	9,908,433	10,205,686	10,511,857	10,827,213	11,152,029	11,486,590	11,831,188	12,186,123	12,551,707	12,928,258	13,316,106	12,062,203	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	6,068,786	6,414,033	6,668,875	6,924,723	7,130,138	7,319,096	7,600,095	7,825,607	8,033,006	8,341,640	8,589,226	8,816,876	9,155,873	9,427,705	9,677,595	10,049,953	10,348,417	10,622,731	9,680,528	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	4,333,179	4,604,044	4,816,413	4,974,046	5,126,700	5,284,165	5,457,200	5,624,749	5,797,582	5,987,533	6,171,440	6,361,148	6,569,676	6,771,547	6,979,788	7,208,721	7,430,319	7,658,915	6,943,037	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	1,544,950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,056,329	-	-	-	-	-	-	
ค่างาน (Utilities expenses)	10,887,112	11,567,661	12,101,237	12,497,290	12,880,833	13,276,464	13,711,215	14,132,183	14,566,425	15,043,676	15,505,742	15,982,385	16,506,312	17,013,511	17,536,718	18,111,912	18,668,677	19,243,024	17,444,381	
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,088,711	1,156,766	1,210,124	1,249,729	1,288,083	1,327,646	1,371,121	1,413,218	1,456,643	1,504,368	1,550,574	1,598,238	1,650,631	1,701,351	1,753,672	1,811,191	1,866,868	1,924,302	1,744,438	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	2,793,443	2,952,426	3,069,813	3,187,510	3,282,078	3,369,117	3,498,384	3,602,205	3,697,738	3,839,717	3,953,700	4,058,562	4,214,508	4,339,653	4,454,759	4,626,052	4,763,458	4,889,814	4,456,002	
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	33,227,695	36,538,038	36,413,563	37,636,812	38,775,452	39,916,137	41,257,854	42,506,396	43,757,081	45,228,791	46,597,894	50,025,567	49,583,591	51,084,953	52,588,655	54,359,536	56,005,996	57,654,892	52,330,588	
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	220,721,691	231,864,351	242,660,348	252,136,838	259,595,292	266,367,230	276,777,080	284,966,754	292,400,914	303,836,434	312,829,388	318,934,574	333,553,533	343,428,957	352,389,404	366,190,672	377,035,606	386,873,648	352,760,494	
Ratio %	86.92%	86.39%	86.95%	87.01%	87.00%	86.97%	87.03%	87.02%	86.98%	87.04%	87.04%	86.44%	87.06%	87.05%	87.01%	87.07%	87.07%	87.03%	87.08%	
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																				
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	3,972,990	4,173,558	4,367,886	4,538,463	4,672,715	4,794,610	4,981,987	5,129,402	5,263,216	5,469,056	5,630,929	5,740,822	6,003,964	6,181,721	6,343,009	6,591,432	6,786,641	6,963,726	6,349,689	
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,777,646	1,830,975	1,885,904	1,942,481	2,000,756	2,060,779	2,122,602	2,186,280	2,251,868	2,319,424	2,389,007	2,460,677	2,534,498	2,610,533	2,688,849	2,769,514	2,852,600	2,938,177	2,661,506	
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	1,565,651	1,600,985	1,600,985	1,717,590	1,756,458	1,756,458	1,884,723	1,927,478	1,927,478	2,068,570	2,115,601	2,115,601	2,270,802	2,322,535	2,322,535	2,493,256	2,550,163	2,550,163	2,188,385	
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	7,316,287	7,605,519	7,854,776	8,198,535	8,429,929	8,611,847	8,989,313	9,243,160	9,442,563	9,857,050	10,135,537	10,317,100	10,809,263	11,114,789	11,354,393	11,854,202	12,189,403	12,452,066	11,199,580	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																				
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	6,532,267	6,940,597	7,260,742	7,498,374	7,728,500	7,965,878	8,226,729	8,479,310	8,739,855	9,026,205	9,303,445	9,589,431	9,903,787	10,208,106	10,522,031	10,867,147	11,201,206	11,545,814	10,466,628	
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	206,873,137	217,318,236	227,544,830	236,439,929	243,436,862	249,789,504	259,561,038	267,244,284	274,218,495	284,953,178	293,390,406	299,028,042	312,840,483	322,106,062	330,512,980	343,469,323	353,644,996	362,875,768	331,094,285	
Ratio %	81.46%	80.97%	81.54%	81.59%	81.59%	81.56%	81.61%	81.61%	81.57%	81.63%	81.63%	81.05%	81.65%	81.65%	81.61%	81.67%	81.67%	81.63%	81.73%	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,040,644,226 บาท																			
หรือประมาณ	2,041,000,000 บาท																			

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	876,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	2,041,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้นมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้นเกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วน of ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 18 ปี 10 เดือน 17 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร

- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (45.339 ไร่)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	2,041,000,000 บาท (สองพันสี่สิบล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายเจษฎา บุญเพ็ง)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

สรวิธ ชนะแก้ว

(นายสรวิธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52 – 53 ห่างจากศูนย์ฝึกอบรม บางปะกง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ไปทางทิศใต้ ประมาณ 50 เมตร
ผังเมือง	:	ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 (พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว บริเวณหมายเลข อ. - 18)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านอุตสาหกรรมเบาบาง และที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 36-0-51 ไร่ (36.1275 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 300 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	พฤศจิกายน 2562 : 12,000,000 บาท/ไร่ พฤศจิกายน 2563 : 12,500,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 096-896-2252
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน			✓
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย			✓
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. สภาพแวดล้อม		✓	

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเทพรัตน์ (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 53 - 54 หรือห่างจากบริษัท พูจี เอเชีย จำกัด ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 60 เมตร
ผังเมือง	: ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 (พื้นที่สีเหลืองอ่อน บริเวณหมายเลข ขบ. - 8)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรมเบาบาง และที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 82-0-00 ไร่ (82.0 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 250 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 10,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 099-265-5925
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านการอยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน		✓	
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ขอจำกัดทางกฎหมาย			✓
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. สภาพแวดล้อม		✓	

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนเพชรรัตน์ (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 54 - 55 และติดถนนสายบ้านเก่า ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือ ประมาณ 2.7 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 (พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว บริเวณหมายเลข อ. - 20)
- สภาพแวดล้อม : ย่านพาณิชยกรรมเบาบางและอุตสาหกรรม
- เนื้อที่ดิน : ประมาณ 26-2-57 ไร่ (26.6425 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนเพชรรัตน์ประมาณ 45 เมตร และติดถนนสายบ้านเก่าประมาณ 330 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 24 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 12,724,031 บาทต่อไร่ (เสนอขายรวม 339,000,000 บาท)
- วันที่สำรวจข้อมูล : พฤศจิกายน 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : โทรศัพท์ 081-884-6597 และ 062-383-8858
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการพักอาศัยหรืออุตสาหกรรม
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก		✓	
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย			✓
6. สภาพทางกายภาพ		✓	
7. สภาพแวดล้อม		✓	

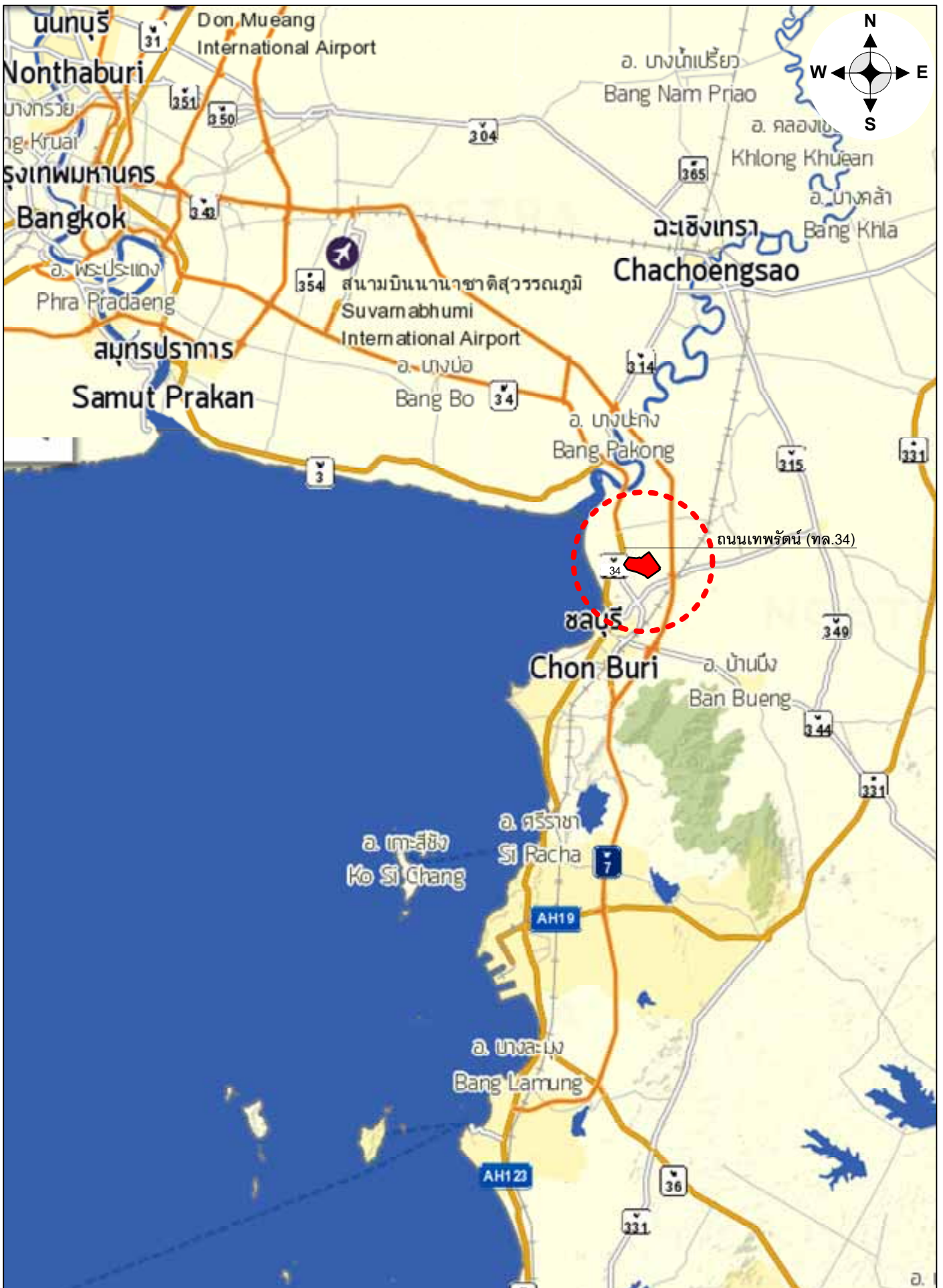
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 52 – 53 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือ ประมาณ 5.4 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 (พื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาวยุติ บริเวณหมายเลข อ. - 18)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรมเบาบาง และที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 7-3-47 ไร่ (7.8675 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 450 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจร กว้างประมาณ 30 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 20,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-251-9900 และ 081-251-9522
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการพักอาศัยหรืออุตสาหกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน


รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน		✓	
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย			✓
6. สภาพทางกายภาพ			✓
7. สภาพแวดล้อม		✓	

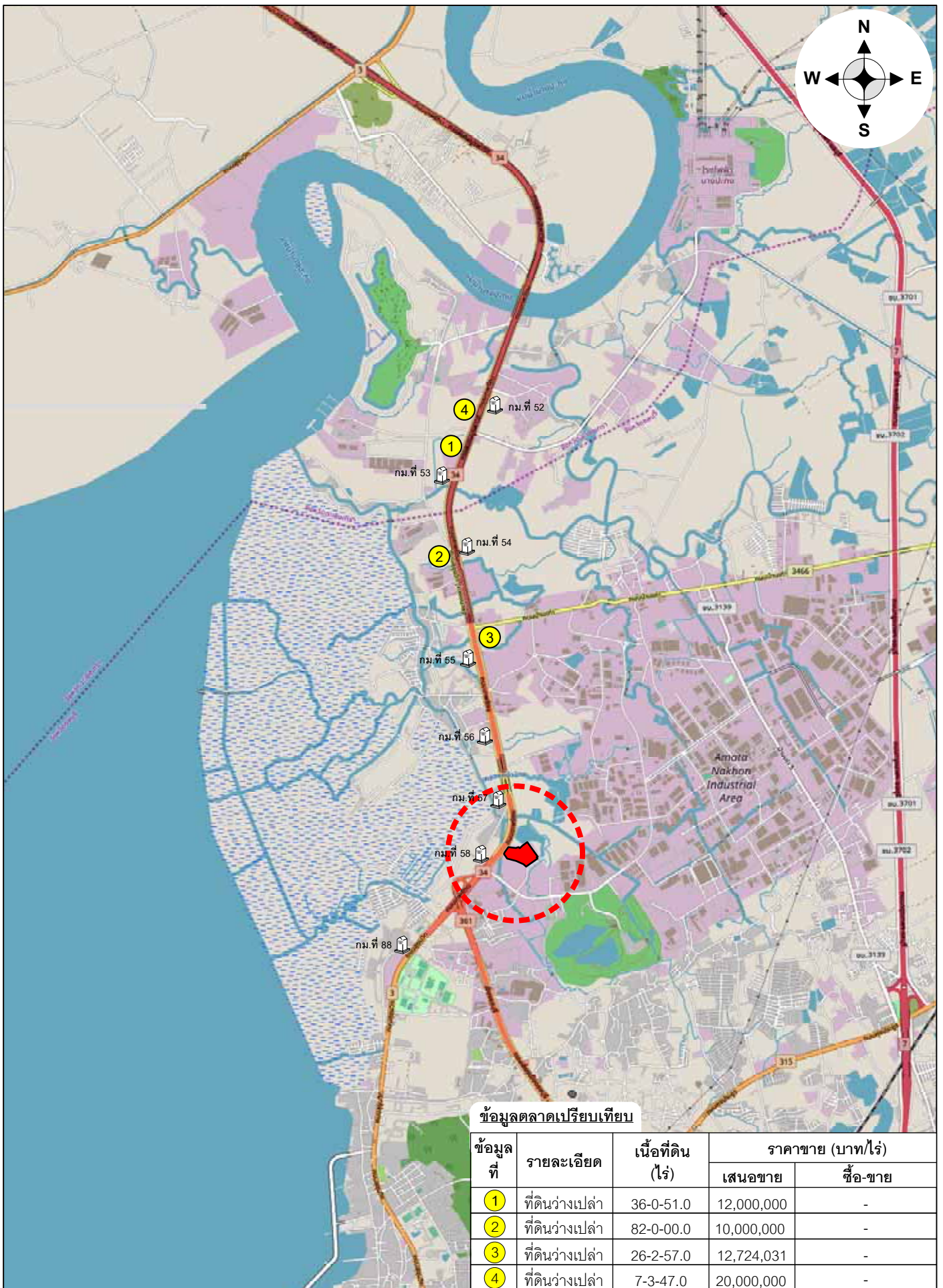
เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูล ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาขาย (บาท/ไร่)	
			เสนอขาย	ซื้อ-ขาย
①	ที่ดินว่างเปล่า	36-0-51.0	12,000,000	-
②	ที่ดินว่างเปล่า	82-0-00.0	10,000,000	-
③	ที่ดินว่างเปล่า	26-2-57.0	12,724,031	-
④	ที่ดินว่างเปล่า	7-3-47.0	20,000,000	-

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน


■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

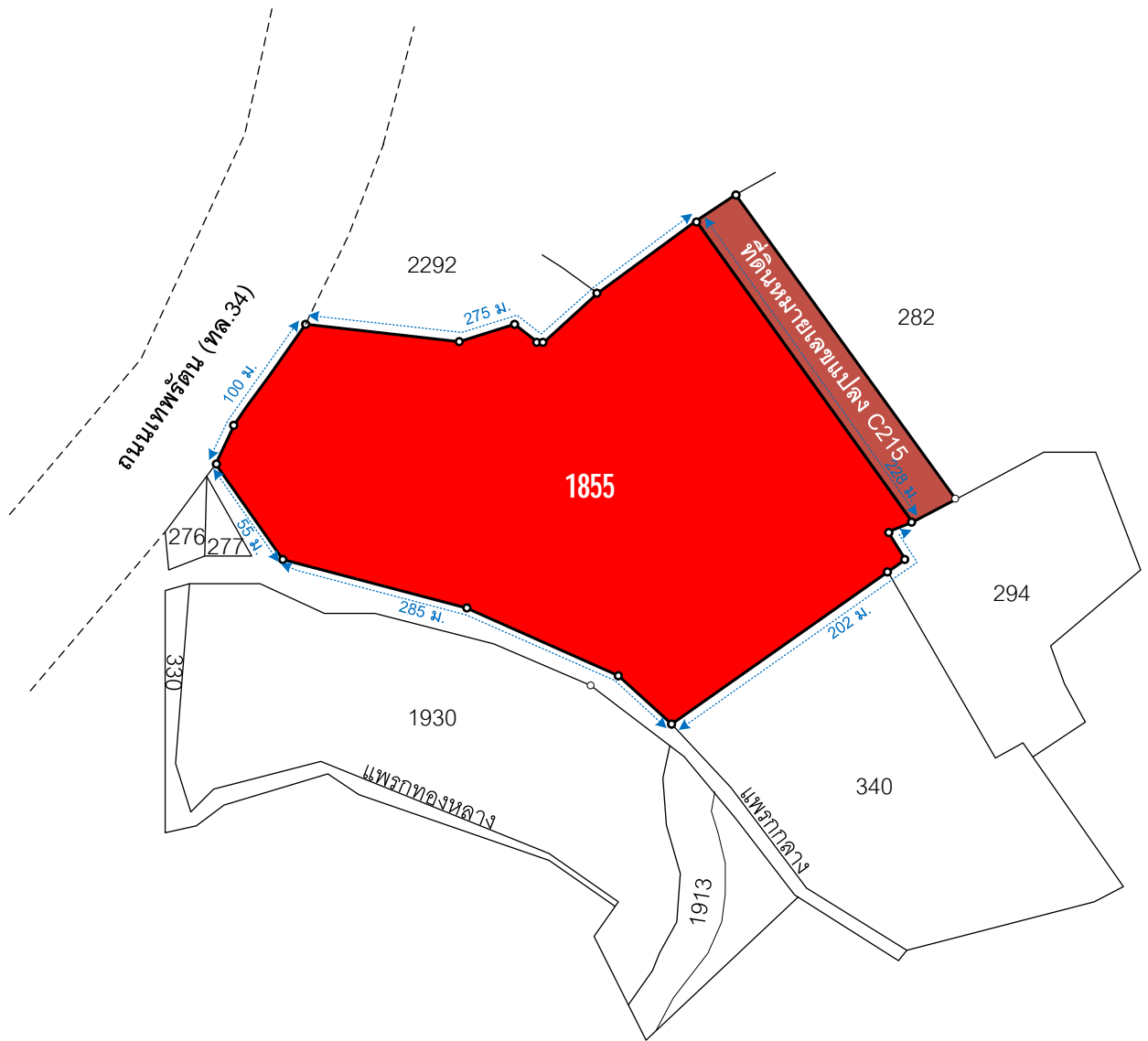
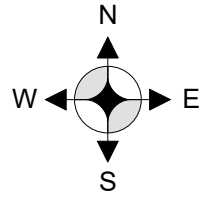


15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
 ไม่เข้ามাত্রาส่วน

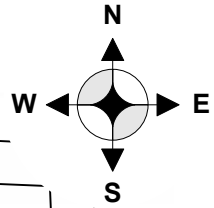
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

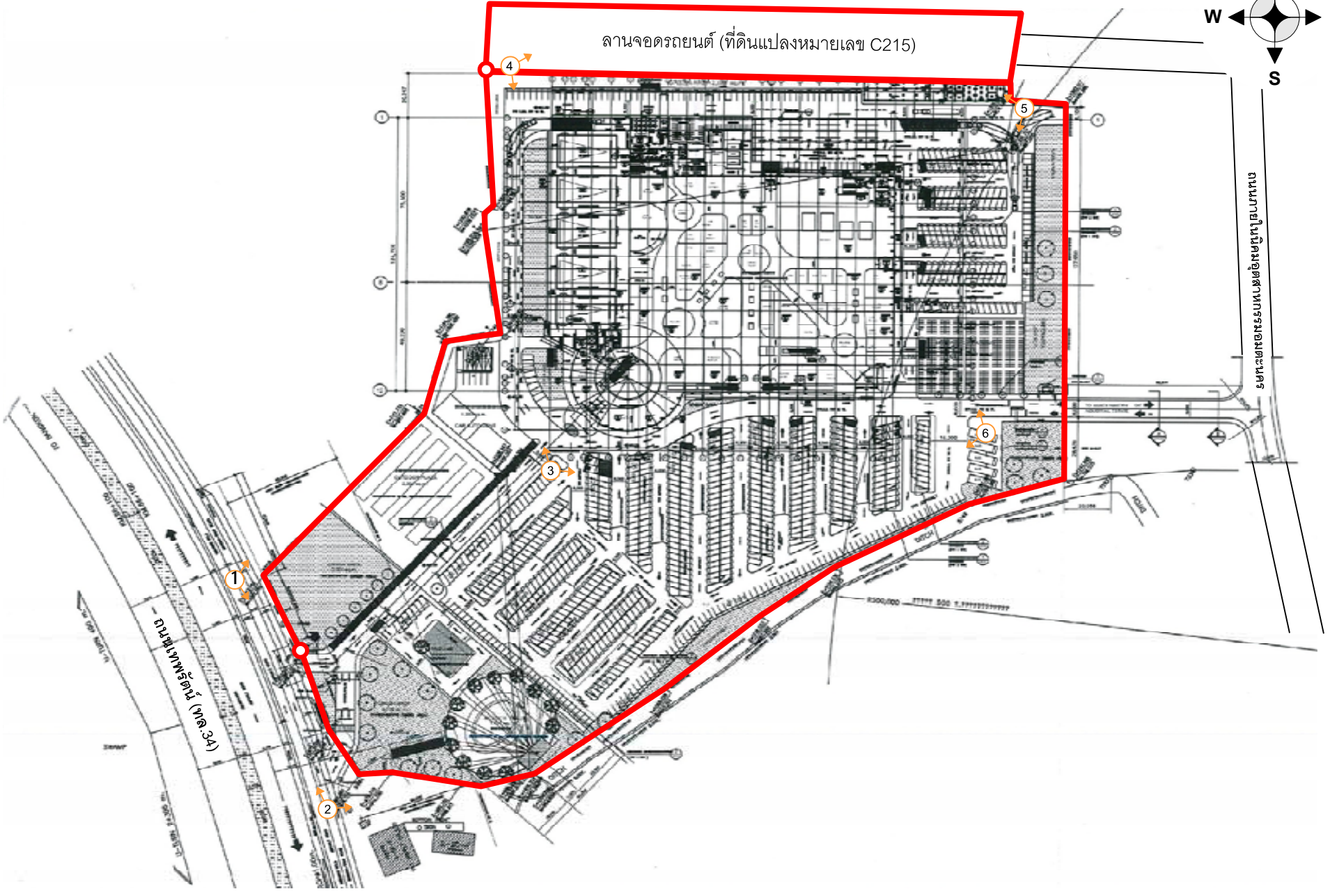


เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



ลานจอดรถยนต์ (ที่ดินแปลงหมายเลข C215)



ถนนภายในโครงการถนนธรรมศาสตร์

ถนนเพชรรัตน์ (พ.ล.34)

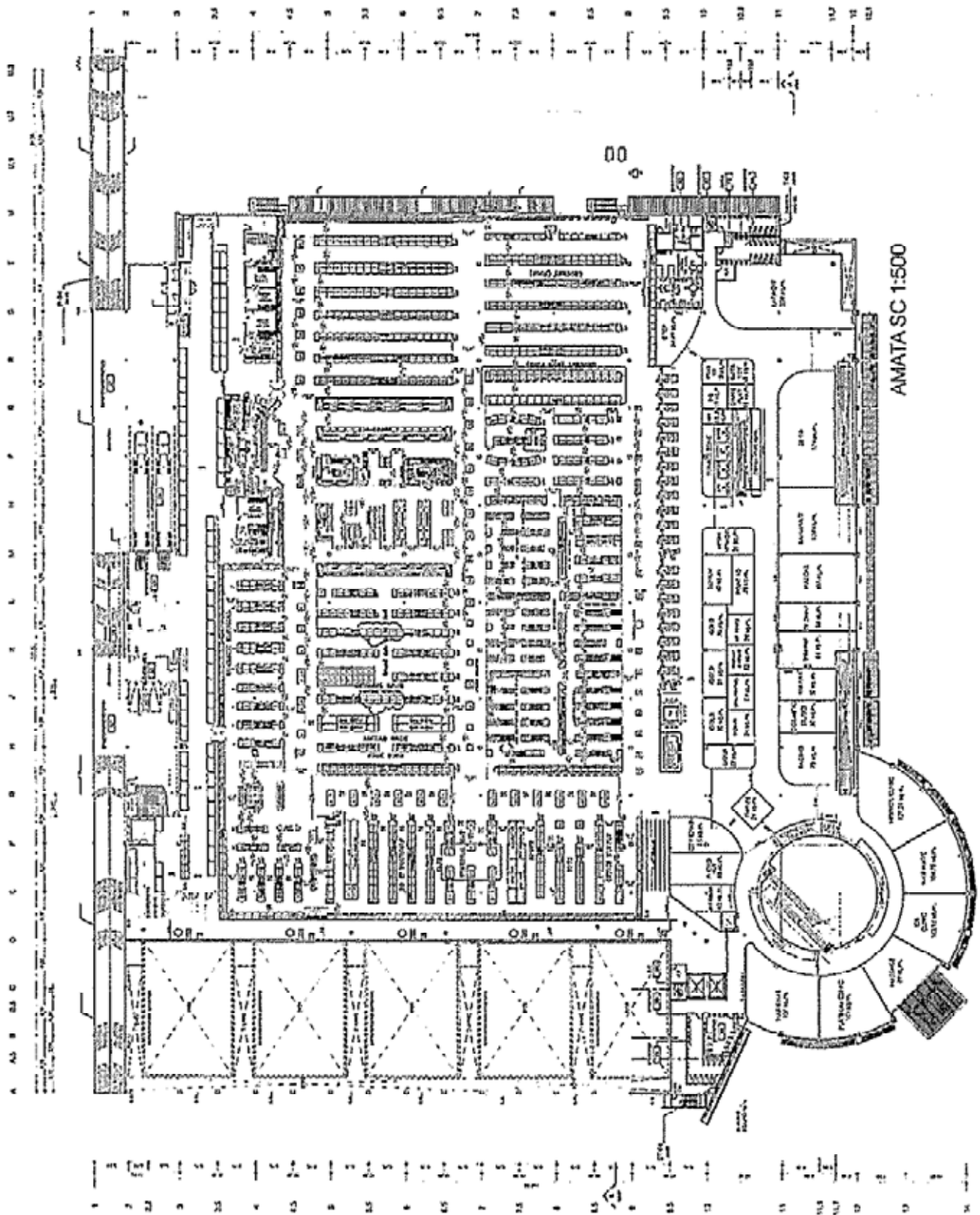
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

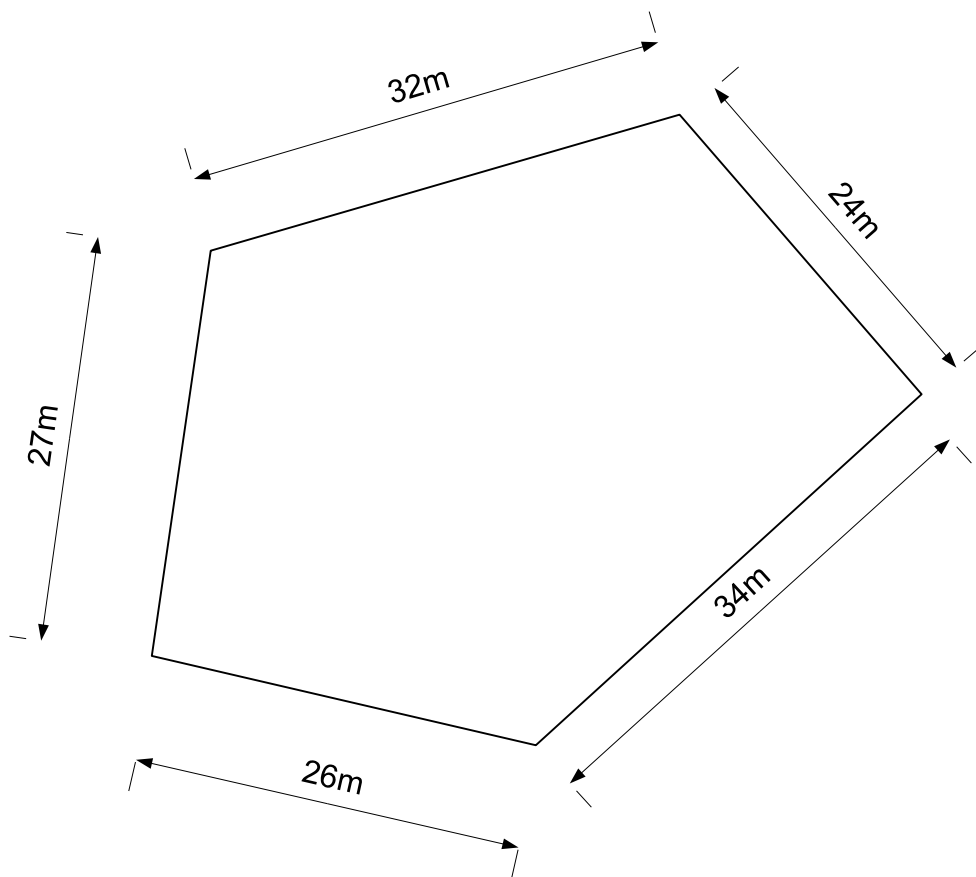
ผู้อาคาร
ไม่เต็มภาคองคณ

□ ทรัพชัณที่ประเมณมูลค่า
จุดถ้ำยภาพ

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร





เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

ที่ สน.อน.005/2552

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

อนุญาตให้..... บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ต.ตรอก/ชอย ถนน นวมินทร์
 ตำบล/แขวง คลองจุ่ม อำเภอ/เขต ปทุม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ข้อ 1 ทำการ ก่อสร้างอาคาร ในเขต อุตสาหกรรมทั่วไป
 นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร แปลงที่ดินเลขที่ C-106
 ตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ต.ตรอก/ชอย ถนน
 ตำบล/แขวง คลองคำทร อำเภอ/เขต เมืองชลบุรี จังหวัด ชลบุรี
 ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ เป็นที่ดินของ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้อ 2 เป็นอาคาร

- 2.1 ค.ส.ล.สองชั้นพร้อมลาดฟ้า จำนวน 1 หลังเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกส่ง สรรพสินค้า ภัตตาคาร
 โรงมหรสพ ยมเกอร์ ห้องเย็น สำนักงาน(อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)
- 2.2 โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 38 หลังเพื่อใช้เป็นโรงจอดรถ(37 หลัง) ,หลังคาคลุมทางเดิน
- 2.3 โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หน่วยเพื่อใช้เป็นป้าย
- 2.4 รั้ว,ถนนและลานจอดรถ,ทางระบายน้ำฝน,ท่อระบายน้ำเสีย

ตามแผนผัง แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบท้าย

ใบอนุญาตนี้


ข้อ 3 โดยมี นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4 ผู้ได้รับใบอนุญาต ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ
 หรือหลักเกณฑ์การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา 8(11) มาตรา 9
 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (2) อาคารในข้อ 2 ลำดับที่ 2.1 เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้และเข้าข่ายต้องมีผู้ตรวจสอบอาคาร.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 เดือน มกราคม พ.ศ. 2554

ออกให้ ณ วันที่ 19 เดือน มกราคม พ.ศ. 2552

(ลายมือชื่อ)  ผู้อนุญาต

(นายรณชัย จำภิบาล)

ผู้อำนวยการสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

ปฏิบัติงานแทน ผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ห้ามก่อสร้างผิดแบบจากที่ได้รับอนุมัติไว้
 มิฉะนั้นจะถูกปรับหรือรื้อถอน



แบบ กนอ. 02/6

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ที่ สท.อน.ร.066/2552

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ตรอก/ซอย ถนน นวมินทร์
ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตที่ สท.อน.005/2552
วันที่ 19 เดือน มกราคม พ.ศ. 2552 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เป็นอาคาร

- ค.ส.ล. สองชั้นพร้อมคาดฟ้า จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง สรรพสินค้า

โรงแรมรสพ ภัตตาคาร เมเจอร์ ห้องเย็น ลานกังงาน (อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)

ในเขต อุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร แปลงที่ดินเลขที่ C-44/1, C-47, C-106

ตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน
ตำบล/แขวง คลองตำหรุ อำเภอ/เขต เมืองชลบุรี จังหวัด ชลบุรี
โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคารอยู่ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ 2 ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือหลักเกณฑ์
การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งออกตามความในมาตรา 8(11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (2)

ออกให้ ณ วันที่ 6 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2552

(ลายมือชื่อ) ผู้อนุญาต

(..... นายรณชัย ขำภิบาล)

ผู้อำนวยการสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
ปฏิบัติแทนแทน ผู้อำนวยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย



แบบ กนค. 01/2

ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

ที่ ส.น.อ.บ. 010/2552

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

วันที่ 16 เดือน ... มกราคม พ.ศ. 2552...

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย อนุญาตให้
บริษัท เอก-ชัย ลีจิวริวิชั่น จำกัด จำกัด

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ต.รอก/รอก - ถนน... แขวง...
ตำบล... อำเภอ... จังหวัด...
เป็นผู้ประกอบกิจการในเขต... อุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรม...
แปลงที่ดินเลขที่... C-441.C-47.C-106 เนื้อที่... ไร่...
ประกอบกิจการ... ผลิต... เพื่อจำหน่ายส่ง...
ต่อสำนักงาน...

ประเภทหรือชนิดของโรงงานค้าปลีกที่...
ทะเบียนผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเลขที่...

ทั้งนี้ ผู้ประกอบกิจการจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังนี้

- 1. สอดปฏิบัติตามข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2551
- 2. ใบอนุญาตฉบับนี้มีอายุสามปี นับจากวันที่...

ใบอนุญาตนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 เดือน ... ธันวาคม พ.ศ. 2555

หมายเหตุ
บริษัทหรือบุคคลอื่นใดที่ประสงค์จะขอเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว
C-441.C-47.C-106 ไร่... กรมการนิคมอุตสาหกรรม
ภายใต้ใบอนุญาตเลขที่... 16 กุมภาพันธ์ 2551

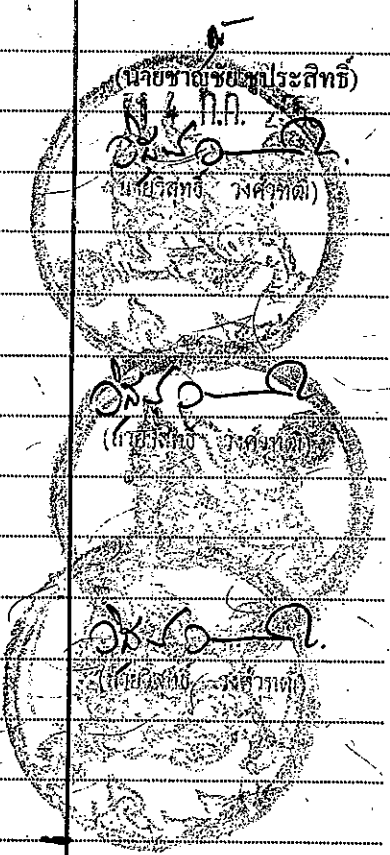
ลงชื่อ... นาย... ผู้อนุญาต
(... นาย...)

กรณีที่ผู้เช่าขอเช่าที่ดิน
ให้ยื่นคำขอก่อนวันที่ใบอนุญาต
จะสิ้นอายุไม่น้อยกว่าหนึ่งเดือน

ผู้อำนวยการสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมเขต...
ปฏิบัติแทนตามผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

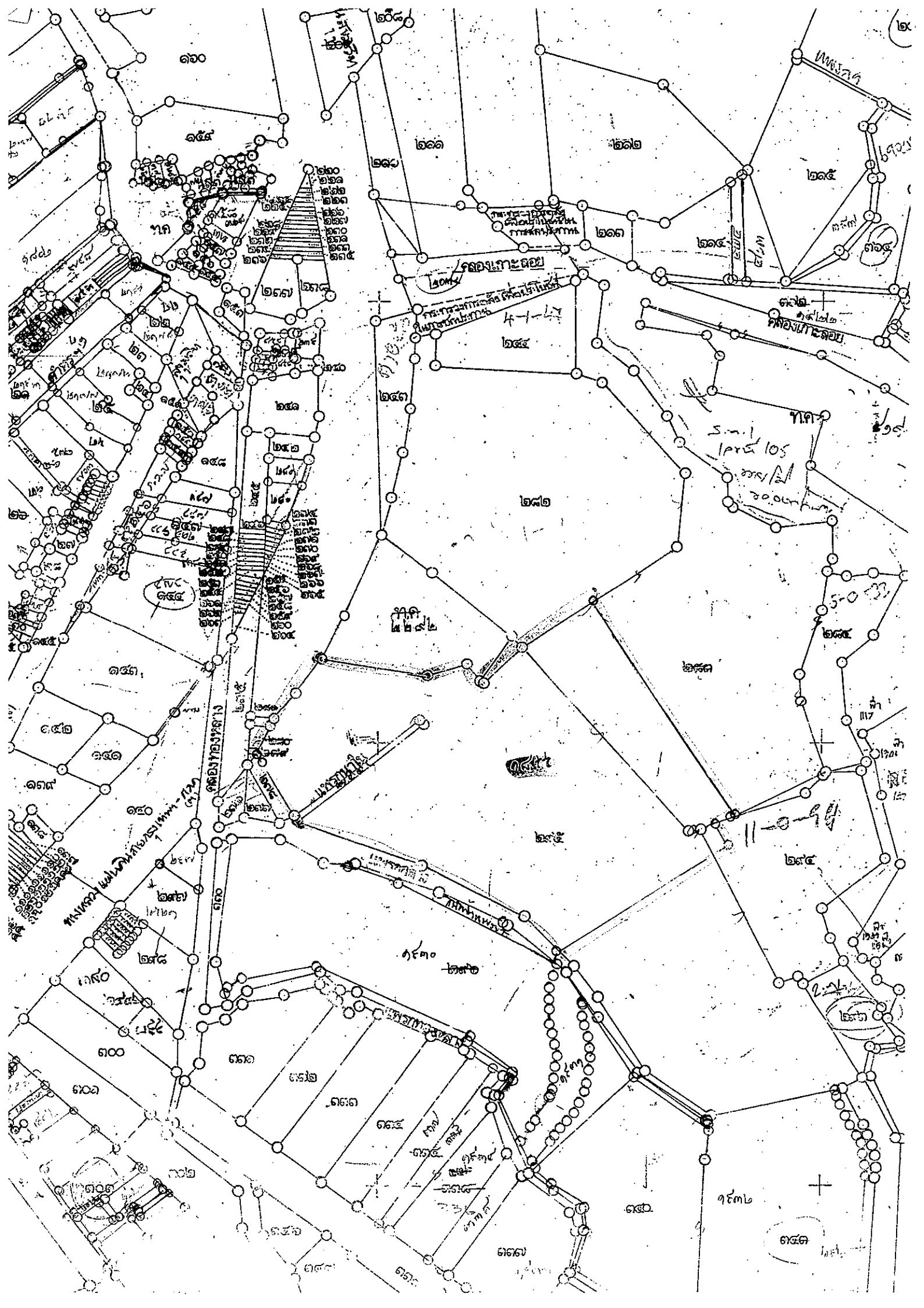
จดทะเบียน วัน เดือน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทนต์ ตามสัญญา			เนื้อทนต์ คงเหลือ			รายการ เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองจันท์ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 28 มกราคม พ.ศ.2552	เช่า มีกำหนด สามสิบปี (ครอบการเช่า)	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	45	1	35 ⁶ / ₁₀	-	-	-	-	(ลงชื่อ) สุทัศน์ สุขเจริญ (นายชาญชัย ขุประสิทธิ์) ที่ 4 ก.ค. 2553
วันที่ 29 มกราคม พ.ศ.2553	แก้ไข เพิ่มเติม สัญญาเช่า (ครอบการเช่า)	ตามสัญญาเช่าฉบับลว. 28 มกราคม 2552	บัดนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าใหม่โดยกำหนดให้เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 29 มกราคม 2553								(ลงชื่อ) สุเพ็ญ เชิดวิชญสกุล (นายชาญชัย ขุประสิทธิ์) ที่ 4 ก.ค. 2553 (ลงชื่อ) รัตนาดี
วันที่ 29 มกราคม พ.ศ.2553	แก้ไข เพิ่มเติม สัญญาเช่า (ครอบการเช่า)	ตามสัญญาเช่าฉบับลว. 28 มกราคม 2552	บัดนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยกเลิกความในข้อ 2.01 แห่งสัญญาต่อท้ายเดิมและให้ใช้ความใหม่แทน ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552								(ลงชื่อ) รัตนาดี จงแก้ววัฒนา (นายชาญชัย ขุประสิทธิ์) ที่ 4 ก.ค. 2553
วันที่ 29 มกราคม พ.ศ.2553	แก้ไข เพิ่มเติม สัญญาเช่า (ครอบการเช่า)	ตามสัญญาเช่าฉบับลว. 28 มกราคม 2552	บัดนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงยกเลิกความในข้อ 2.01 แห่งสัญญาต่อท้ายเดิมและให้ใช้ความใหม่แทน ปรากฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552								(ลงชื่อ) รัตนาดี จงแก้ววัฒนา (นายชาญชัย ขุประสิทธิ์) ที่ 4 ก.ค. 2553
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	โอนสิทธิการ แบ่งเช่า	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ เพลโก โฮลดิ้ง รีเทอ โกรท ยูนิต	45	1	35 ⁶ / ₁₀	-	-	-	-	(นายชาญชัย ขุประสิทธิ์) ที่ 4 ก.ค. 2553 (นายวิชาญ งามชาติ)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	โอนสิทธิการ แบ่งเช่า	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ เพลโก โฮลดิ้ง รีเทอ โกรท ยูนิต	45	1	35 ⁶ / ₁₀	-	-	-	-	(นายวิชาญ งามชาติ)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	โอนสิทธิการ แบ่งเช่า	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ เพลโก โฮลดิ้ง รีเทอ โกรท ยูนิต	45	1	35 ⁶ / ₁₀	-	-	-	-	(นายวิชาญ งามชาติ)



สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

โฉนดเลขที่ 156531 อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน เงินที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองจ้อ ประทุมตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแบ่งเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552	มีพื้นที่สัญญาทั้งสองฝ่าย โด่งกลางแกไข								
		เพิ่มเติมขอความในวรรคสี่และวรรคห้าในส่วนเกินหน้า และขอ	เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555	8.019	09				และขอ 13.02		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแบ่งเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552	มีพื้นที่สัญญาทั้งสองฝ่าย โด่งกลางแกไข								
		เพิ่มเติมขอความในวรรคสี่และวรรคห้าในส่วนเกินหน้า และขอ	เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555	8.019	09				และขอ 13.02		
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาแบ่งเช่า	ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552	มีพื้นที่สัญญาทั้งสองฝ่าย โด่งกลางแกไข								
		เพิ่มเติมขอความในวรรคสี่และวรรคห้าในส่วนเกินหน้า และขอ	เพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555	8.019	09				และขอ 13.02		



เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน

เทลโก้ โลตัส อมตะนคร ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2552

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2552 ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0107537002761 (บมจ. 523) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายจ๊กกั๊ว พานิชพัฒน์ และนายวิบูลย์ กรรมดิษฐ์ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เลก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยนายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง ตามโฉนดเลขที่ 31078, 56383 และ 139262 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 95 (เก้าสิบห้า) ไร่ 3 (สาม) งาน 29 (ยี่สิบเก้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินรับรองถูกต้องในเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 45 (สี่สิบห้า) ไร่ 2 (สอง) งาน 95 (เก้าสิบห้า) ตารางวา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่จะเช่าว่า "ที่ดินที่เช่า") เพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 31078 เนื้อที่ที่ดิน 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 20 (ยี่สิบ) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และ

(2) ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 56383 เนื้อที่ที่ดิน 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 16 (สิบหก) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และ

(3) ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 139262 เนื้อที่ที่ดิน 1 (หนึ่ง) งาน 59 (ห้าสิบเก้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งของที่ดินที่เช่าปรากฏตามแผนผังในเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนอง หรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुक้าวและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพัน") ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ 1 (หนึ่ง) ปี หรือวันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า แล้วแต่ว่าวันใดจะมาถึงก่อน

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

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ดินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 111,200,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน) นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่าอีกเป็นเงินจำนวน 925,997.26 บาท (เก้าแสนสองหมื่นห้าพันสามร้อยเก้าสิบเจ็ดบาทยี่สิบหกสตางค์) สำหรับการที่ผู้เช่าตั้งจ่ายเช็คเพื่อชำระค่าเช่าทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่าโดยระบุวันที่ในเช็คเป็นวันภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างนี้

(1) ค่าเช่าที่ดินสำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 31078 เป็นเงินจำนวน 15,217,159.92 บาท (สิบห้าล้านสองแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยห้าสิบเก้าบาทเก้าสิบสองสตางค์) และตกเป็นเงินจำนวน 135,078.35 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นห้าพันเจ็ดสิบแปดบาทสามสิบห้าสตางค์) รวมค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวน 15,352,238.27 บาท (สิบห้าล้านสามหมื่นห้าพันสองร้อยสามสิบแปดบาทยี่สิบเจ็ดสตางค์)

(2) ค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ดินที่เช่าบางส่วนของโฉนดเลขที่ 56383 เป็นเงินจำนวน 95,022,709.75 บาท (เก้าสิบล้านสามหมื่นสองพันเจ็ดร้อยเก้าบาทเจ็ดสิบห้าสตางค์) และ

ดอกเบียเป็นเงินจำนวน 781,796.11 บาท (เจ็ดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบหกบาทสิบเอ็ดสตางค์) รวมค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวน 95,804,505.86 บาท (เก้าสิบล้านแปดแสนสี่พันห้าร้อยห้าบาทแปดสิบหกสตางค์)

(3) ค่าเช่าสำหรับการเช่าที่ดินที่ดัดแปลงของโฉนดเลขที่ 139262 เป็นเงินจำนวน 960,130.33 บาท (เก้าแสนหกหมื่นหนึ่งร้อยสามสิบบาทสามสิบสามสตางค์) และดอกเบียเป็นเงินจำนวน 8,522.80 บาท (แปดพันห้าร้อยยี่สิบสองบาทแปดสิบสตางค์) รวมค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวน 968,653.13 บาท (เก้าแสนหกหมื่นแปดพันหกร้อยห้าสิบบาทสิบสามสตางค์)

ทั้งนี้ การชำระเงินดังกล่าวข้างต้น แบ่งชำระดังนี้

3.01 เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2548 ผู้เช่าได้ชำระเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินจำนวน 6,950,000.00 บาท (หกล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าตามสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าได้รับเงินจำนวนดังกล่าวครบถ้วนแล้วในวันดังกล่าว ในกรณีที่สัญญาเช่านี้ระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

3.02 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่านี้ วันจดทะเบียนให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 104,250,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสี่ล้านสองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) และดอกเบียตามวรรคแรกของข้อนี้เป็นเงินจำนวน 925,397.26 บาท (เก้าแสนสองหมื่นห้าพันสามร้อยเก้าสิบเจ็ดบาทยี่สิบหกสตางค์) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 105,175,397.26 บาท (หนึ่งร้อยห้าล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นห้าพันสามร้อยเก้าสิบเจ็ดบาทยี่สิบหกสตางค์) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

เงินค่าเช่าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 จะมีจำนวนรวมเป็นเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าสำหรับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ทั้งสิ้น 111,200,000.00 บาท (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)

ข้อ 4. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

4.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

4.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 6.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

ข้อ 5. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

5.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ หรือตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ดังกล่าว (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สิ่งปลูกสร้าง”) ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้

5.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการก่อสร้างอาคารของผู้เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “โครงการ”) เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในภาระนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่อยู่เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 6. การจดทะเบียนการเช่า

6.01 ภายใต้บังคับของข้อ 6.03 และข้อ 6.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญานี้ทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2552 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “วันจดทะเบียน”) ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด) วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

6.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิจะยกเว้นเงื่อนไขการจดทะเบียนข้อใดข้อหนึ่งได้

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและการเชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และถนนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือการอนุญาตอื่นใด (ที่จำเป็น) จากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(4) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในตอนต้นของสัญญา และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(5) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ทบคุมอาคาร สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่เช่า สำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(6) ได้มีการแก้ไขแผนผังแม่บทที่แนบท้ายสัญญาจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครระหว่างผู้ให้เช่าและการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อพาณิชย์กรรมได้

6.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัยหรือเพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 ไม่สำเร็จภายในกำหนดเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันลงนามสัญญานี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะทำการเจรจาเพื่อเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตาม

6.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 6.01 ข้างต้นก็ตาม

6.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 7. ภาษีและค่าธรรมเนียม

7.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าจนถึงวันจดทะเบียน ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าได้สร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดที่เรียกเก็บจากผู้ให้เช่าจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

7.02 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าฝ่ายละครึ่งหนึ่ง

ข้อ 8. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

8.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและผู้เช่าเป็นบุคคลที่มีความสามารถและมีคุณสมบัติในการดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคตามวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่า

8.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

8.03 ผู้เช่าจะดำเนินการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่ในวันทำสัญญานี้เท่านั้นในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่าและผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

8.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

8.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของพื้นที่ที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อการประกอบกิจการประเภทการบำรุงรักษาจำหน่ายอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์, ปีนน้ำมัน, จำหน่ายสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน, จำหน่ายสินค้าหรือผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

8.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

8.07 หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการดำเนินการเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสีย

คำตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการจดทะเบียนเกี่ยวกับการโอน สิทธิการเช่าดังกล่าว

8.08 ผู้เช่าตกลงชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่มีคุณสมบัติตามที่กรมที่ดินเรียกเก็บจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับค่าบริการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ง. แนบท้ายสัญญานี้และให้ออกเอกสารแนบท้าย ง. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

9.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเข้าทำสัญญานี้ของผู้ให้เช่าได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและ โดยถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทผู้ให้เช่าและตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง

9.02 ผู้ให้เช่าจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะแบ่งแยกที่ดิน ส่วนที่ไม่ได้ให้เช่าตามสัญญานี้ของโฉนดเลขที่ 31078 และ/หรือโฉนดเลขที่ 56383 ออกจากที่ดินที่เช่า ได้

9.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ หรือมีการบังคับคดีหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าว หรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่า ตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

9.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้ สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือ ต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือสิ่งที่ยุติ และหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้าง สิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบ แปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลา อันรวดเร็ว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบหากมีกรณีที่แบบแปลนแผนผังดังกล่าวไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง

9.05 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนอง หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลาย ลักษณะอักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ

9.06 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญานี้หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) ตลอดอายุของสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าโดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ในการโอนสิทธิให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าหรือกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว

ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้
ทุกประการ

คำว่า "บริษัทในเครือ" ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้ให้เช่า
ตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือของผู้ให้เช่า
แล้วแต่กรณี

9.07 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่า
เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

9.08 การเข้าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้
เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

9.09 ผู้ให้เช่าตกลงว่า ก่อนที่ผู้เช่าจะเริ่มดำเนินการในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะสร้างถนน
(ตามแบบและในตำแหน่งที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย ค. แนบท้ายสัญญานี้หรือตามแบบและใน
ตำแหน่งที่คู่สัญญาได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับ
ถนนสายหลักภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งกำหนดการเริ่มดำเนินการของผู้
เช่าในที่ดินที่เช่าให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน และผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า บริหาร
ลูกจ้างและผู้มาติดต่อธุรกิจกับผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนนดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่าฉบับนี้

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการก่อสร้างถนนลงบนที่ดินโฉนด
เลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 สำหรับที่ดินส่วนที่ไม่ได้เช่าตามสัญญานี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
โดยมีความกว้างและรายละเอียดของถนนปรากฏตามแผนผังในเอกสารแนบท้าย จ. แนบท้ายสัญญานี้
เพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการของผู้เช่ากับถนนที่ผู้ให้เช่าจะดำเนินการสร้างตามวรรคก่อน
ข้างต้น โดยถือว่าผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมเพื่อการดังกล่าวไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้ว และผู้ให้เช่าตกลงจะ
ไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ จากผู้เช่าอีก

9.10 ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า
ผู้ให้เช่าจะไม่ใช่และไม่ยินยอมให้บุคคลใดใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
ภายในระยะทาง 5 (ห้า) กิโลเมตรวัดจากแนวเขตที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใดลักษณะที่เป็นการ
แข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต

ข้อ 10. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

10.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและ
เครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อ
ภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่
จำต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบ
สี่) วันก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึง

การทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

10.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยมีเงื่อนไขที่ผู้เช่าต้องใช้จ่ายค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับ 3 (สาม) เท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในกรณีรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 11. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

11.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันกับธุรกิจของผู้เช่าที่ดำเนินการอยู่ในที่ดินที่เช่าหรือธุรกิจอื่นใดที่ผู้ให้เช่ายินยอมบนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวไว้ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากผู้เช่าได้โอนสิทธิตามสัญญาหรือบอกเลิกสัญญาที่ตั้งกล่าวให้ผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าในอัตราปีละ 463,933.33 บาท (สี่แสนหกหมื่นสามพันสามร้อยสามสิบสามบาทสามสิบสามสตางค์) ทั้งนี้ ในกรณีการโอนสิทธิการเช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในจำนวนที่ผู้ให้เช่าได้คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สัญญาฉบับนี้อยู่ตามสัญญา โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกจนจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่า

ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานกิจการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใดๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งนี้ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีกและผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไป เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนค่าเช่าให้ผู้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ไม่ได้ต่อออกไป

เพื่อประโยชน์ในการติดตามสัญญาฯ นี้ คำว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

11.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำและเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการกิจการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถที่จะดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำและเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อ

ที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่ดินดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของผู้ปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

11.08 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำและเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือในอัตราปีละ 463,333.33 บาท (สี่แสนหกหมื่นสามพันสามร้อยสามสิบสามบาทสามสิบสามสตางค์) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่บางส่วนของที่ดินที่เช่าในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าดังกล่าวในวรรคก่อน หากผู้ให้เช่าสามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ข้างเคียงกับที่ดินที่เช่ามาให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ทดแทนที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าวได้และเมื่อผู้เช่าพิจารณาแล้วเป็นที่พอใจแก่ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่บอกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้และให้การเช่าที่ดินที่ผู้ให้เช่าจัดหาทดแทนดังกล่าวนั้นอยู่ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าฉบับนี้ทุกประการ

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำและเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่เหลือในอัตราปีละ 463,333.33 บาท (สี่แสนหกหมื่นสามพันสามร้อยสามสิบสามบาทสามสิบสามสตางค์) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า

ข้อ 12. การบอกเลิกสัญญา

12.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ บนที่ดินที่เช่าเนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถ ในที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และถนนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2552

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ภายในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2552 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 4.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เข้าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

12.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่า จะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิก สัญญา และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามเงินมัดจำและ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณี ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 6.04

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 6.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอัน เนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้

12.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายในกำหนดเวลา 1 (หนึ่ง) ปี หลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตาม ข้อ 5 ของสัญญาแล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และเรียก ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้เช่าและรับเงินมัดจำตามข้อ 3.01 โดยให้ถือว่าเงินมัดจำ ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากผู้เช่า

12.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งที่เป็นสาระสำคัญและ ผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วัน แจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติ ตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้น และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำและค่าเช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ ผู้ให้เช่าทราบ

12.05 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 80 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดัง สัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญและผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน กำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้วและผู้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไป ซึ่งในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก

สัญญาและเรียกค่าเสียหายทดแทนความเสียหายจากผู้เช่าได้โดยให้ถือว่าเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าจ่ายให้ผู้ให้เช่าล่วงหน้าตามสัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากผู้เช่าตามข้อนี้

ข้อ 13. บทเบ็ดเตล็ด

13.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้าถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

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

13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้
ผู้ให้เช่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 02-318-1096

หมายเลขโทรศัพท์: 02-318-0007

เขียน: กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2797 9868

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797 9000

13.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

13.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

13.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจัดทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 13.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

13.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้อีกฝ่ายหนึ่งเป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

13.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

13.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด



โดย _____ กรรมการ

(นายจก๊กชัย พานิชพัฒน์)

โดย _____ กรรมการ

(นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย _____ ผู้รับมอบอำนาจ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวสุปราณี อาจจิตต์)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

(ก.ส. ๑๖)

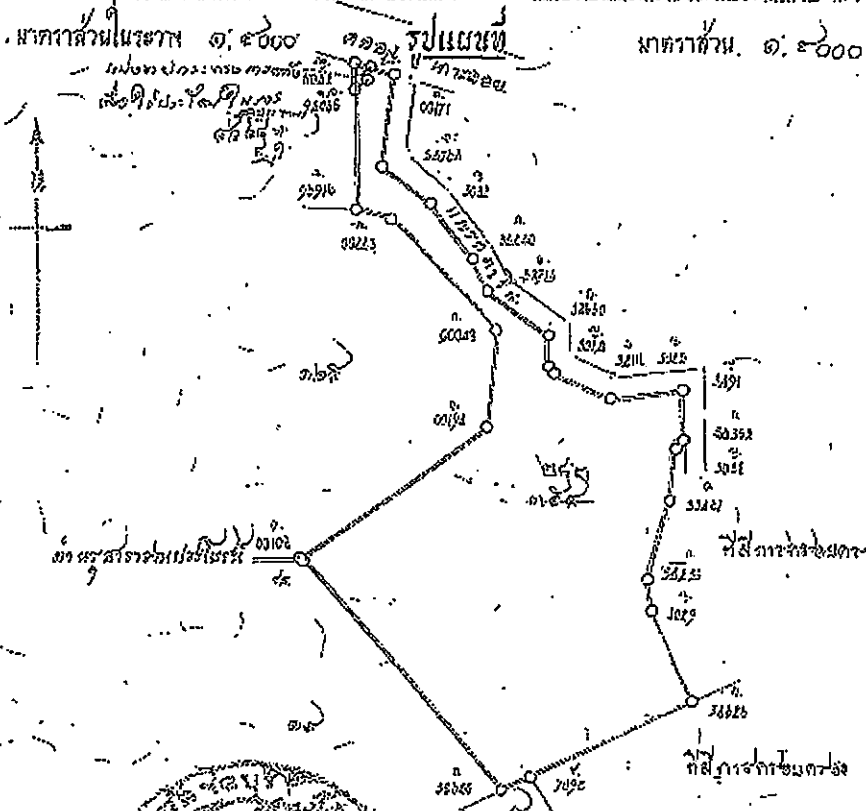


ตัวแทนที่ดิน
เลขที่ ๒๕-๕๕๖
รชก. ๕-๑-๕๗
เลขที่ถนน ๕๕๕
หน้าที่ดิน ๑๕๐๐.๑๘
ตำบลจตุรพักตรพิมาน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๑๑๑
เล่ม ๑๑๑ หน้า ๑๑๑
อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
จังหวัดร้อยเอ็ด

โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสัญญาแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินโดยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑ เล่ม ๑๑๑ หน้า ๑๑๑
เนื้อที่ ๑๕๐๐.๑๘ ไร่
แปลงที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑ เล่ม ๑๑๑ หน้า ๑๑๑
เนื้อที่ ๑๕๐๐.๑๘ ไร่
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๑๑ เล่ม ๑๑๑ หน้า ๑๑๑
เนื้อที่ ๑๕๐๐.๑๘ ไร่



นาย...
นาย...
นาย...
๒๕๖๖
๒๕๖๖

๒๓ - 155840

นาย...
นาย...
นาย...
๒๕๖๖
๒๕๖๖

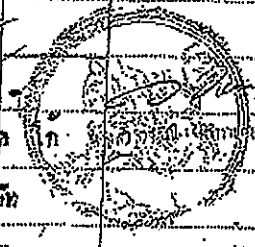
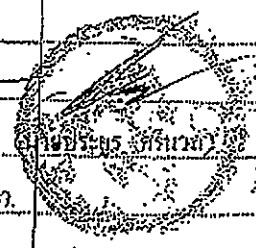
31078

Handwritten mark

ฉบับที่ ๑๕๕๖

บัญชีสำเนียงบัญชีกรมศุลกากร
(พ.ศ. ๒๕๖๕)

วันที่	เดือน	ประเภทการ ธุรกรรม	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เลขที่ต้น ตามสัญญา			เลขที่กรม ศุลกากร			วันที่ ออกสัญญา	สถานที่ ออกสัญญา	
					ใบ	รับ	รับ	ใบ	รับ	รับ			
วันที่ ๒๗	พฤษภาคม	การค้า	นาย...	นาย...	๓๕	๗๕	-	-	-	-	-	-	-
พฤษภาคม	พ.ศ. ๒๕๖๕												
วันที่ ๒๘	พฤษภาคม	การค้า	นาย...	นาย...	-	๖๕	๓๕	-	-	-	-	-	-
พฤษภาคม	พ.ศ. ๒๕๖๕												
วันที่ ๒๙	พฤษภาคม	การค้า	นาย...	นาย...	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	-
พฤษภาคม	พ.ศ. ๒๕๖๕												
วันที่ ๓๐	พฤษภาคม	การค้า	นาย...	นาย...	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	-
พฤษภาคม	พ.ศ. ๒๕๖๕												
วันที่ ๓๑	พฤษภาคม	การค้า	นาย...	นาย...	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	-
พฤษภาคม	พ.ศ. ๒๕๖๕												



การบัญชีจดทะเบียน (ในตอ น.ร.๕๖)

แผ่นที่
หน้า ก

เลขที่จดทะเบียน 31078

อำเภอ เมืองชลบุรี (เมือง)

จังหวัด ชลบุรี

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ถือหุ้น	ผู้ รับสัญญา	เมื่อ จดทะเบียน		เมื่อ จดทะเบียน		รวม เลข จดทะเบียน	เจ้าพนักงาน ลงนาม รับทราบ
				ปี	วัน	ปี	วัน		
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2549	ระงับจำนวน สอง ส่วน จำนวน จำนวน จำนวน	บริษัท บริหารสินทรัพย์	นายฉันทะ ทรัพย์	35	44	-	-	-	
วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2549	ขายรวม สอง ส่วน จำนวน จำนวน	นายฉันทะ ทรัพย์	บริษัท บ่อทอง จำกัด	35	44	-	-	-	
วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2549	ขายรวม สอง ส่วน จำนวน จำนวน	บริษัท เมืองทอง จำกัด	บริษัท ฤทธิชัย ทรัพย์ จำกัด(มหาชน)	35	44	-	-	-	

Handwritten mark or signature



ดินแดนที่ขุดค้น

รพท. 51351 1684 ๐

เลขที่ดิน ๖๗๕

หน้าสำรวจ ๖๗๕

ตำบล ๖๗๕

อำเภอ ๖๗๕

17 ส.ค. 25๕๒

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๖๗๕

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน

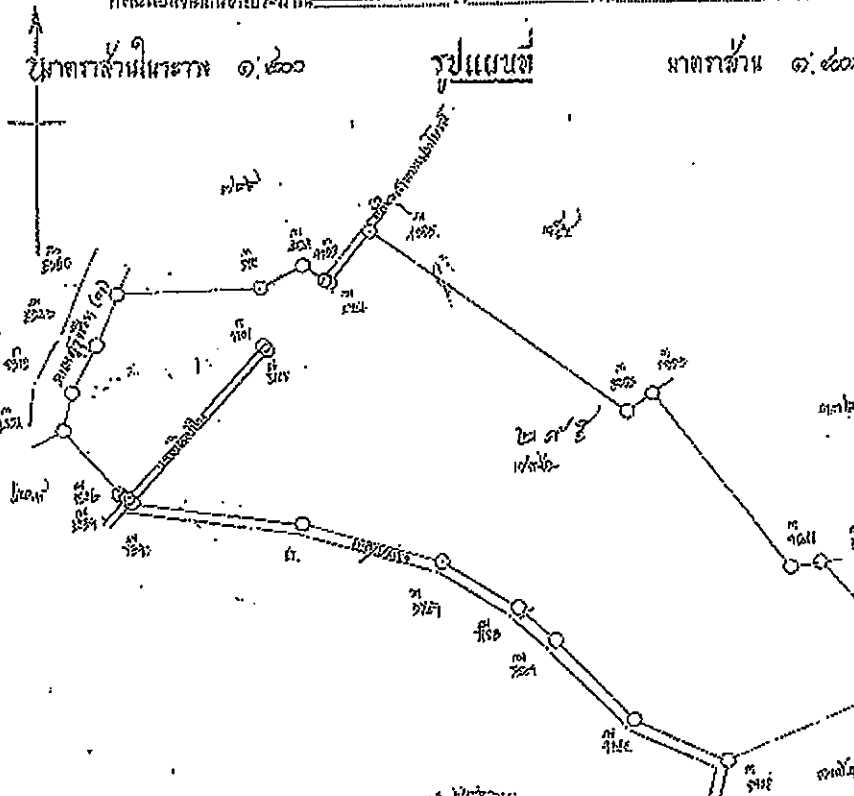
โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๗๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๗๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๗๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๗๕



โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๗๕



๘ ส.ค. ๒๕๕๒
นายสุพรรณ
นายสุพรรณ
นายสุพรรณ
นายสุพรรณ

๑๖ 165124

นายสุพรรณ
นายสุพรรณ
นายสุพรรณ
นายสุพรรณ

51351

2534

๒๗ ๗ พ.ค. ๒๕๕๒

นายสุพรรณ

นายสุพรรณ

นายสุพรรณ

นายสุพรรณ

สำเนียงจกทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๘ จ.)

แผ่นที่ ๑

หน้า ก

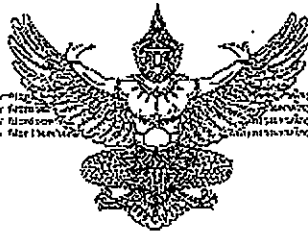
ใบต่อโฉนดเลขที่ 56383 พ.ศ.ของสำนักงาน

รหัสนิติกรรม ที่ เค็ชช ปี	ประเภท กท จดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ ตามจริง			ราคา จดทะเบียน ใหม่	วันที่ จดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 17 ค.ศ. 2547	โอนสิทธิการ รับจำนอง	บริษัท เงินทุน ธนาคาร จำกัด (มหาชน) ผู้โอน	บริษัท ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ผู้รับโอน	60	1	26	-	-	-	-	
วันที่ 12 ค.ศ. 2547	โอนสิทธิการ รับจำนอง	บริษัท ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ผู้โอน	บริษัท ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ผู้รับโอน	60	1	26	-	-	-	-	
วันที่ 8 ค.ศ. 2548	โอนโฉนด ที่ดิน	บริษัท เงินทุน ธนาคาร จำกัด ผู้โอน	บริษัท เงินทุน ธนาคาร จำกัด ผู้รับโอน	60	1	26	-	-	-	-	
วันที่ 3 ค.ศ. 2548	ขาย	บริษัท เงินทุน ธนาคาร จำกัด ผู้โอน	บริษัท เงินทุน ธนาคาร จำกัด ผู้รับโอน	60	1	26	-	-	-	-	

Official stamps and signatures of the Land Office and related parties, including the Land Office of the Ministry of Agriculture and Rural Development.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

(น.ส. ๕๙)



ตำนานที่ตั้งน

ระหว่างปี ๑๙๕๕-๑๙๕๘

เลขที่คดี ๑๕๖

หน้าสำรวจ ๓๕๖๕

ทำนบ ออองดำพรุ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๕๖๕

ที่ดิน ๑๕๖๕ หน้า ๖๖

อำเภอ เมืองชลบุรี

จังหวัด ชลบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ของที่ดินซึ่งจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ การเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร สัญชาติ ไทย ฉบับที่ ๖๖๘ หน้า ๑

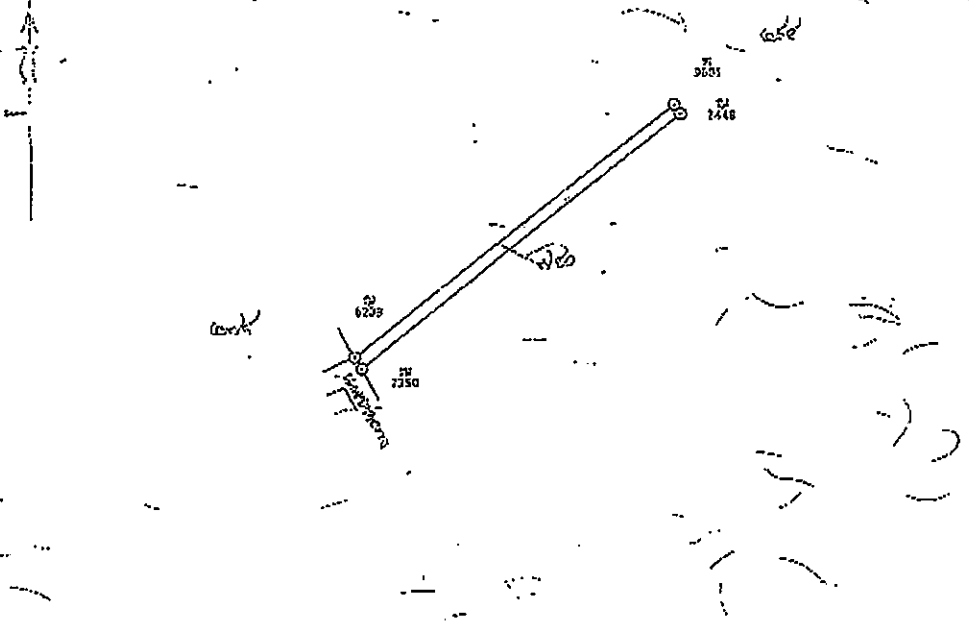
ถนน โคมงักกะตี

ซอย ตำบล มัทกะตี อำเภอ บางพลี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงหนึ่งเนื้อที่ประมาณ ๑๕๖๕ ตารางวา

(หนึ่งงานสี่สิบห้าตารางวา)

ภาคที่ดินในระหว่าง ๑๕๖๐๐ โฉนดที่ดิน ๑๕๖๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๓ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๑

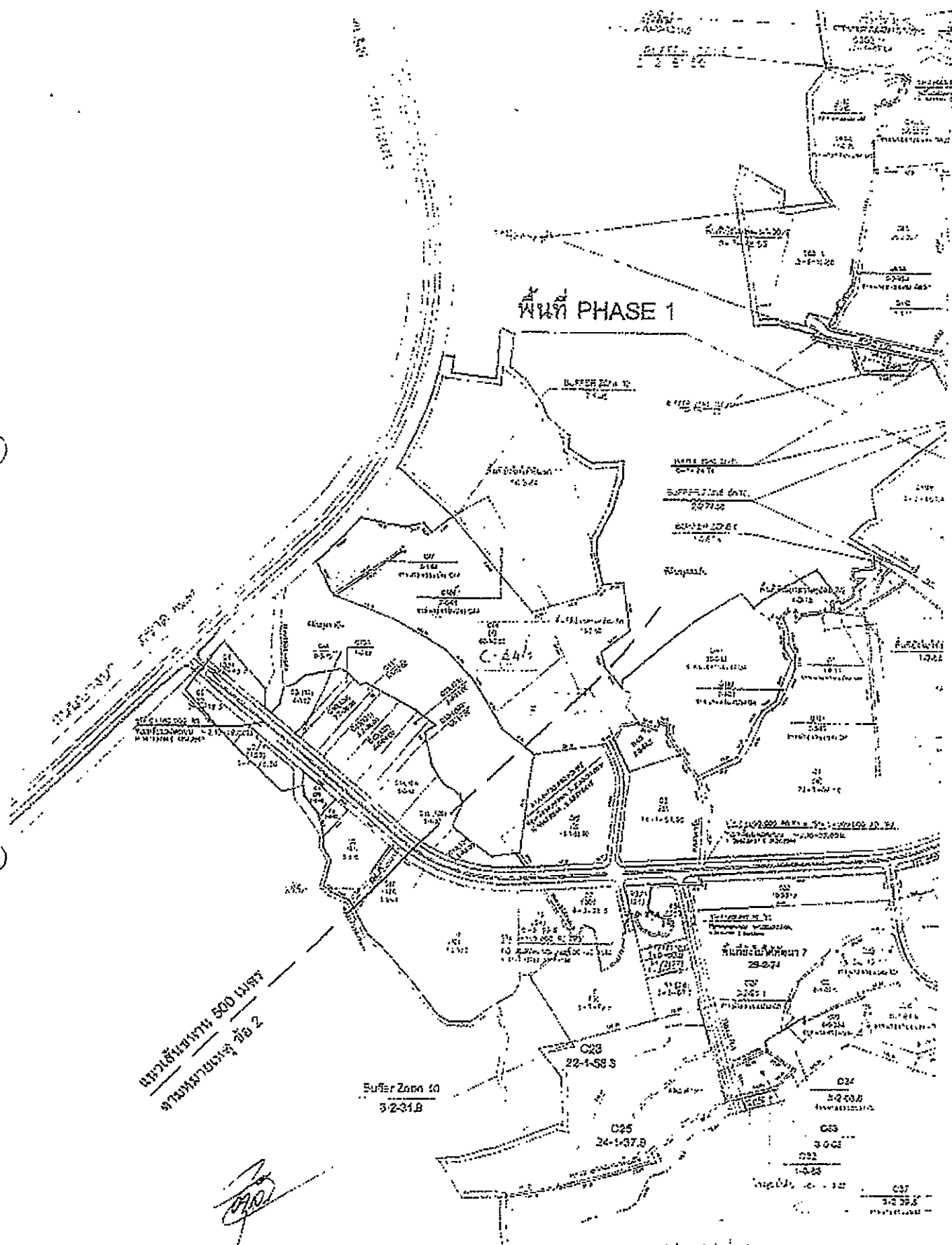


นายชลาชัย ขุนประสิทธิ์ ๓ ม.ค. ๒๕๕๐ ๑-๒๑๔๗๙๒
นายประเสริฐ ศรีเจดาก ๓ ม.ค. ๒๕๕๐
นายประเสริฐ ศรีเจดาก (นายวิชา ศรีตราภ) ๒๕ ธ.ค. ๒๕๔๘

139267

Handwritten signature

เอกสารแนบท้าย ข.
แผนผังแสดงตำแหน่งที่ดินที่เช่า



PHASE 1

500 MTR
 500 MTR

Buffer Zone 10
 5-2-31.B

C28
 22-1-58.3

C25
 24-1-37.8

C24
 5-2-33.7

C23
 3-6-03

C22
 1-4-23

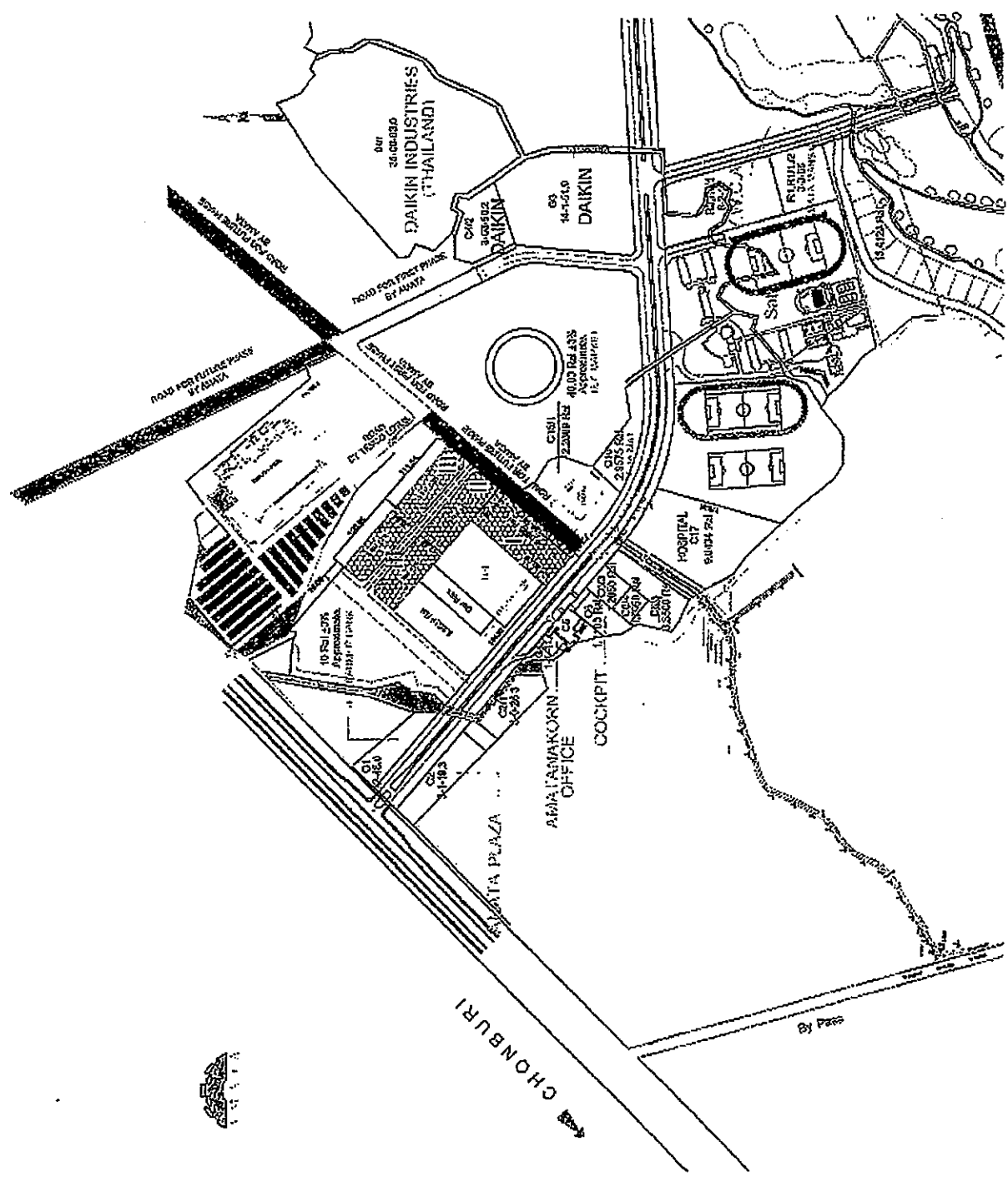
C21
 3-2-35.8

[Handwritten signature]

PHASE 1

เอกสารแนบท้าย ค.
รายละเอียดและตำแหน่งของถนนที่ผู้ให้เช่าจะสร้างตามข้อ 9.09

Handwritten initials and a small sketch in the top left corner.



ภาคผนวกหมายเลข 3
เรื่อง อัตราค่าบริการ

ผู้เช่าตกลงจะจ่ายค่าบริการต่าง ๆ ดังนี้

ค่าไฟฟ้า : จ่ายตามอัตราค่าคิดตั้งและค่าบริการอื่นๆ ตามอัตราของกรฟไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือ กำหนดโดยหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าลงทุนในการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าย่อยหรือโรงไฟฟ้า เพื่อจัดสรรไฟฟ้าในปริมาณที่เกินกว่าจำนวนที่ผู้ให้เช่าตกลงที่จะต้องจัดหาให้ตามสัญญาเช่า

ค่าเช่า : จ่ายตามอัตราของตลาดประปาส่วนภูมิภาค หรืออัตราที่กำหนดไว้โดยผู้ให้เช่า และ/หรือ กนอ. ให้แก่ผู้ให้เช่า

ค่าโทรศัพท์ : ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าติดตั้งโทรศัพท์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามอัตราขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย ตามจำนวนตู้สายที่ผู้ให้เช่าได้ตกลงที่จะต้องจัดหาให้ตามสัญญาเช่า

ในกรณีที่ผู้เช่ามีตู้สายโทรศัพท์ส่วนเกินจากจำนวนโทรศัพท์ที่จะต้องจัดสรรให้แก่ผู้เช่าที่คินวนรายอื่นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะได้รับตู้สายโทรศัพท์ที่เพิ่มจากจำนวนที่ได้ตกลงไว้ ผู้ให้เช่าตกลงจัดสรรตู้สายโทรศัพท์เพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนอันสมควร โดยผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราตู้สายละ 30,000.- บาท (รวมค่าติดตั้ง และค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากองค์การโทรศัพท์)

ค่าบริการในการใช้โทรศัพท์ประจำเดือน ผู้เช่าจ่ายตามที่กำหนดโดยองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

ค่าบำบัดน้ำเสีย : หลักเกณฑ์ในการคิดปริมาณน้ำเสียและค่าบำบัดน้ำเสียโดย กนอ. ปริมาณน้ำเสียคิด 80% ของปริมาณน้ำใช้ในแต่ละเดือน ค่าบำบัดน้ำเสียคิดตามค่า BOD

ผู้เช่าต้องจ่ายค่าบำบัดน้ำเสียทันทีที่ผู้เช่าเริ่มใช้น้ำประปา

ค่าเก็บขยะและกำจัดขยะ : ผู้เช่าจะจ่ายค่าบริการในการเก็บ และกำจัดขยะที่ไม่มีพิษ

at

ให้ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดโดยผู้ให้เช่าหรือ กทอ.

ข้อเสียที่มีพิษ : ผู้เช่าจะทำการบำบัด และทำลายวัชกุ่มีพิษตามกฎหมายของราชการ และ กทอ.

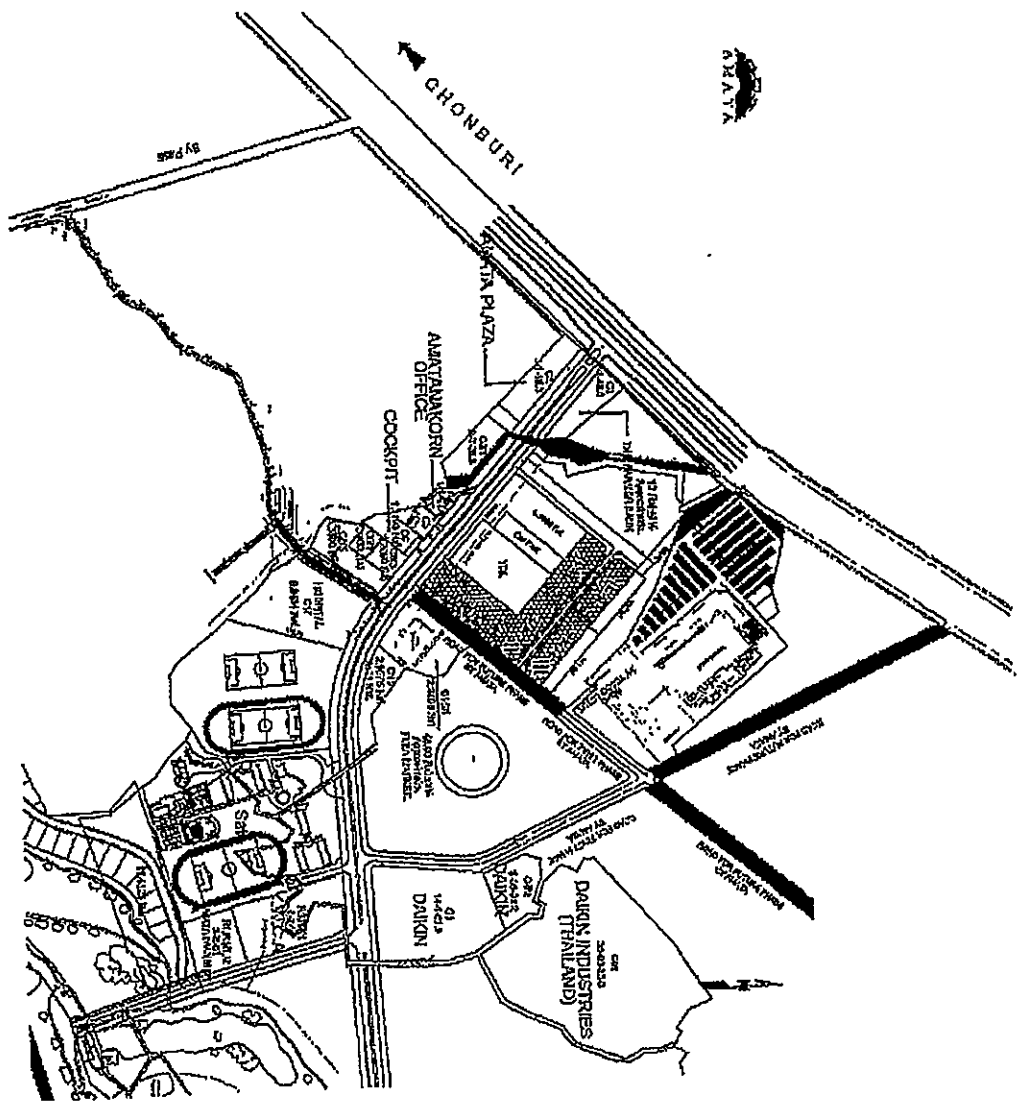
ค่าบำรุงรักษา : จะกำหนดโดยผู้ให้เช่า และ/หรือ กทอ. ค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะครอบคลุมถึง การดูแลความปลอดภัยในโครงการ การทำความสะอาดถนน การดูแลสวนสาธารณะ และสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ไฟฟ้าส่องทาง ระบบท่อระบายน้ำฝน ระบบท่อระบายน้ำเสีย ในขณะที่ กทอ. กำหนดค่าบำรุงรักษา 700 บาท/ไร่/เดือน ผู้ให้เช่าจะเก็บตามกำหนด กทอ. ซึ่งเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าจะปรับให้เท่ากับอัตราของกทอ.

ผู้เช่าจะเริ่มคืนจ่ายค่าบำรุงรักษาทันทีที่ผู้เช่าเริ่มก่อสร้างบนที่เช่า แต่ ผู้ให้เช่าตามกฎหมายของผู้ให้เช่า และ/หรือ กทอ.

ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าบริการพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ ที่หักภาษี ของตุ๊กช้าง ซึ่งจะกำหนดโดยผู้ให้เช่า และ/หรือ กทอ.

อัตราค่าบริการดังกล่าวข้างต้นนี้ อาจมีการปรับเปลี่ยน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของค่าภาษี ค่าแรงงาน ค่าพลังงานโดยหน่วยงาน ราชการ หรือกทอ. หรือผู้ให้เช่า

เอกสารแนบท้าย จ.
รายละเอียดของถนนที่ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการก่อสร้างตามข้อ 9.09



Handwritten signature or initials.

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ลงวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดที่ดิน อมตะ ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2552 ระหว่าง

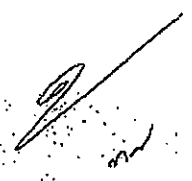
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัด จัดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0107537002761(บมจ.523) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยนายจักรกฤษ พานิชพัฒน์ และนายวิบูลย์ ธรรมดิษฐ์ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้จดทะเบียนหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552 หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาสามสิบปีฉบับลงวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2552 สัญญาเช่าที่ดินแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2552 และสัญญาเช่าที่ดินแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2552 (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง ตามโฉนดเลขที่ 31078, 56383 และ 139262 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้นจำนวน 95 (เก้าสิบห้า) ไร่ 3 (สาม) งาน 29 (ยี่สิบเก้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองคำหุ อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา โดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว โดยมีเนื้อที่ดินที่เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 46 (สี่สิบหก) ไร่ 2 (สอง) งาน 95 (เก้าสิบห้า) ตารางวา (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงนี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") เพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 31078 เนื้อที่ดินที่เช่าจำนวน 6(หก) ไร่ 1(หนึ่ง) งาน 20 (ยี่สิบ) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองคำหุ อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา และ
2. ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 56383 เนื้อที่ดินที่เช่าจำนวน 39 (สามสิบเก้า) ไร่ 16 (สิบหก) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองคำหุ อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา และ
3. ที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 139262 เนื้อที่ดินที่เช่าจำนวน 1(หนึ่ง) งาน 59 (ห้าสิบเก้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองคำหุ อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าประสงค์จะแก้ไขวันเริ่มต้นวันสิ้นสุดของระยะเวลาเช่าที่ดินข้อ 2.01



ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการตั้งกล่าวข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

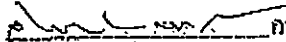
“ข้อ 2.01 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582”

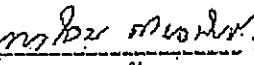
2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการ เว้นแต่ที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน


บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นห้าฉบับมีข้อความตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยถูกต้องแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

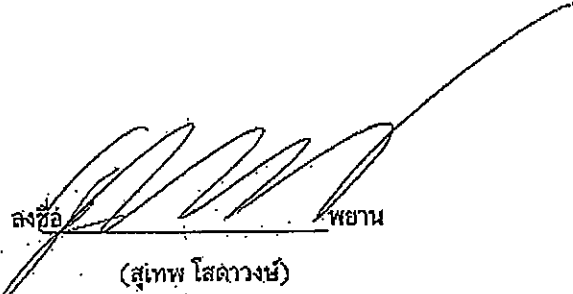
AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมาตย จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ  กรรมการ
(นายจกกชชัย พานิชพัฒน์)

ลงชื่อ  พยาน
(ทรงโถม คุ้มนวนันท์)

ลงชื่อ  กรรมการ
(นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์)

ผู้เช่า
โดย  ผู้รับมอบอำนาจ
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

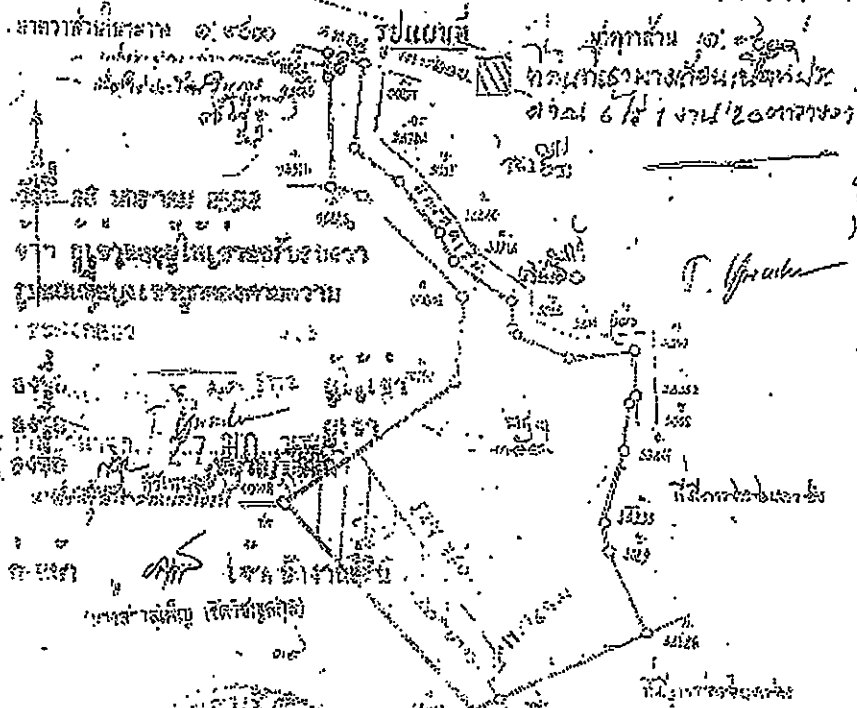
ลงชื่อ  พยาน
(สุเทพ ไส่สงาม)



กรมการที่ดิน
ที่ดิน
เลขที่
พื้นที่
ตำบล

โฉนดที่ดิน
เลขที่
พื้นที่
ตำบล
จังหวัด

โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงการรังวัด
ของกรมการที่ดินกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



Handwritten signature and date: ๒๕๓๑

155840

Handwritten signature and date: ๒๕๓๑

Handwritten signature and date: ๒๕๓๑

31078



ทบวงศึกษา

กรมส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย

กองส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย

กองส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย

กองส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย

ใบอนุญาต

เป็นหนังสือออกแสดงการขึ้นทะเบียน

จัดโดยอธิบดีกรมส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย

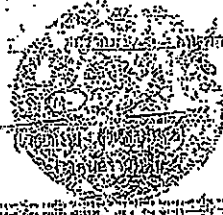
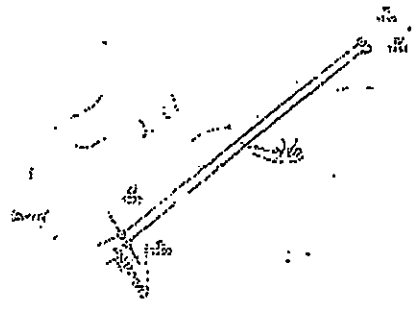
ใบอนุญาต
เลขที่ ๑๑๑๑
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ออกให้ นาย วิชาญ วัฒนศิริ อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ มารดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ

เกิดที่ กรุงเทพมหานคร สัญชาติ ไทย บิดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ มารดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ

ขอขึ้นทะเบียนเป็นหนังสือออกแสดงการขึ้นทะเบียน

เลขที่ ๑๑๑๑ กรุงเทพมหานคร ๑๖๖๖๖ วิชาญ วัฒนศิริ ๑๖๖๖๖



ออกให้ นาย วิชาญ วัฒนศิริ อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ มารดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ

เลขที่ ๑๑๑๑ กรุงเทพมหานคร ๑๖๖๖๖ วิชาญ วัฒนศิริ ๑๖๖๖๖

ออกให้ นาย วิชาญ วัฒนศิริ อายุ ๓๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ มารดา นาย วิชาญ วัฒนศิริ

Handwritten signature

บันทึกข้อตกลง

วันที่ 2 กันยายน พ.ศ.2554

บันทึกข้อตกลง

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 02 ก.ย. 2554

ระหว่าง

- (ก) บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า"
- (ข) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า"

โดยที่

- (1) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2552 เพื่อการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 56383 และ 31078) ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2552 ต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552 และจดทะเบียนแก้ไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2553 ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า "สัญญาเช่า"
- (2) ผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการโอนสัญญาเช่า (ตามนิยามที่ได้ไว้ในข้อ 1 ของบันทึกฉบับนี้) ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะได้มีการจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ซึ่งต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เรียกว่า "กองทุน"
- (3) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงประสงค์ที่จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ขึ้น เพื่อกำหนดหลักการเบื้องต้นเกี่ยวกับการโอนสัญญาเช่า ตลอดจนการให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าในการโอนสัญญาเช่า และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (ถ้ามี) โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเป็นสำคัญ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- ข้อ 1 ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันให้แก่กองทุน (การโอนสัญญาเช่า)
- ข้อ 2 ในการโอนสัญญาเช่าตามข้อ 1 ผู้เช่าจะโอนสิทธิและหน้าที่ของตนทั้งหมดที่มีสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันให้แก่กองทุน และผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นของผู้เช่าทั้งหมดที่มี



อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันแทนผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันตามเดิมทุกประการ และผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับภาระใด ๆ ที่มากกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน เว้นแต่การแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ที่ผู้เช่าประสงค์จะขอแก้ไขเพิ่มเติม

ทั้งนี้ หากกองทุนไม่ยินยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตลอดจนข้อผูกพันใด ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันแล้ว ให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้สิ้นผลและเป็นอันเลิกกัน

ข้อ 3 ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่าในการเข้าลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสัญญาเช่าให้กับกองทุน รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเอกสารดังต่อไปนี้ (ก) บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ปรากฏตามเอกสารแนบ 2 (ข) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ปรากฏตามเอกสารแนบ 3 (ค) หนังสือยินยอมให้โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า ปรากฏตามเอกสารแนบ 4 (ง) เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่า

ข้อ 4 ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1 และบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 (บันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบต้นฉบับโฉนดที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า หรือให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินในวันจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้การโอนสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่จดทะเบียนการโอนสัญญาเช่าต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว (วันจดทะเบียน)

ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงวันจดทะเบียนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน เพื่อให้ผู้ให้เช่าดำเนินการจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1 และการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ตลอดจนดำเนินการลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสัญญาเช่าให้กับกองทุนตามที่กำหนดในข้อ 3

ข้อ 5 ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่า และการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ที่ต้องทำการชำระ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทุกประการ รวมถึงค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1 และการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ข้อ 6 ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงและรับทราบว่า

6.1 ในวันที่ทำบันทึกฉบับนี้และในระยะเวลาที่ก่อนวันที่ทำบันทึกฉบับนี้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่า



AMATA CORPORATION
บริษัท อมาตา จำกัด (มหาชน)

[Handwritten signature]

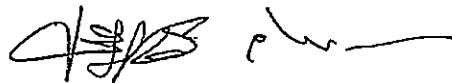
[Handwritten signature]

กองทุนจะเข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (ถ้ามี) เพื่อให้กองทุนได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างในวันจดทะเบียน และเมื่อกองทุนได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้างแล้ว อาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะถือเป็นสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับ ใหม่

6.2 ที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าปราศจากภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากที่ระบุในสัญญาเช่า

- ข้อ 7 ผู้ให้เช่ารับทราบว่าการเข้าทำบันทึกฉบับนี้เป็นความลับไม่สามารถเปิดเผยได้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าตกลงที่จะรักษา ความลับและไม่เปิดเผยข้อมูลใด ๆ ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่บุคคลใดๆ
- ข้อ 8 เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่ลง นามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ และให้มีผลสิ้นสุดลงในวันที่ 30 ธันวาคม 2555 หรือวันจดทะเบียน แล้วแต่กรณีใด จะเกิดขึ้นก่อน และในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการโอนสัญญาเช่าตามข้อ 1 และการจดทะเบียนบันทึกแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาเช่า ให้สัญญาเช่ายังคงมีผลบังคับและผูกพันผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามเดิมทุกประการ
- ข้อ 9 การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเพิกถอนข้อตกลงใดๆ ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและผู้เช่าทั้งสองฝ่าย
- ข้อ 10 ในกรณีที่ข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับไม่ได้เพราะขัดต่อ กฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันว่าข้อตกลงอื่นๆ ของบันทึกข้อตกลง ฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับในระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า

AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)




เอกสารแนบ 1

ข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
(ตามข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลง)

สาขา	ข้อสัญญาที่เสนอแก้ไข	การแก้ไข/เพิ่มเติม
83	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาข้อ 9.01 - คำรับรองว่าผู้เช่ามีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด 	เปลี่ยนเป็นกฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎเกณฑ์การจัดตั้งกองทุน
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาข้อ 9.09 วรรค 2 - ผู้ให้เช่ายินยอมให้ Tesco มีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ 31078 และ 56383 	ขอให้เปลี่ยนเป็นเรื่องการจดทะเบียนภาระที่ดินในโฉนดสำหรับทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ 56383 เฉพาะพื้นที่ที่ปรากฏในแผนผังตามสัญญาเช่า เพื่อประโยชน์แก่กองทุนสำหรับใช้เป็นถนน โดยมีกำหนดระยะเวลาตามการสิ้นสุดของสัญญาเช่า ตามอายุสัญญาเช่า หรือตามการเลิกสัญญาเช่าโดยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือตามการเลิกสัญญาโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญา
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาข้อ 13.02 - ที่อยู่ของผู้ติดต่อ 	เปลี่ยนเป็นที่อยู่ของกองทุน
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สัญญาเช่ากำหนดที่ดินที่เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 139262, 31078 และ 56383 	แก้ไขเปลี่ยนแปลงโฉนดที่ดินให้สอดคล้องกับโฉนดที่ดินปัจจุบัน (ซึ่งมีการรวมและแบ่งแยกใหม่) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 156531



AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ _____

พ.ศ. 2554

ระหว่าง

(1) ● [อยู่บ้านเลขที่/ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่] ● (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ● โดย ● มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ● (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ● ตั้งอยู่ที่ ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)

(ข) ผู้ให้เช่าและ ● (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)

(ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ ●

(ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่ กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่างๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกความในวรรคสี่และวรรคห้าในส่วนเกริ่นนำ และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้เป็นวรรคสี่ของสัญญาเช่าที่ดินแทน

"โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 1 (หนึ่ง) แปลงตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 มีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 45 (สี่สิบห้า) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 35.6 (สามสิบห้า) ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในเขตมณฑลนครราชสีมา



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินรับรองถูกต้องในเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญาฉบับนี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกที่ดินส่วนที่จะเช่าว่า "ที่ดินที่เช่า" เพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า"

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง"

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.09 วรรคสอง ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.09 วรรคสอง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมจดทะเบียนการตีพิมพ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ 56383 เฉพาะพื้นที่ที่ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินรับรองถูกต้องในเอกสารแนบท้าย จ. แนบท้ายสัญญาฉบับนี้และให้ถือเอกสารแนบท้าย จ. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์แก่กองทุนสำหรับใช้เป็นถนนซึ่งเชื่อมกับถนนภายในโครงการของผู้เช่า โดยไม่มีค่าตอบแทน มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าโดยความยินยอมของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หรือโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญา"

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 13.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 13.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 13.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: ●

หมายเลขโทรศัพท์: ●

หมายเลขโทรศัพท: ●

ผู้เช่า

ที่อยู่: ●

หมายเลขโทรศัพท์: ●

หมายเลขโทรศัพท: ●



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

เรียน:

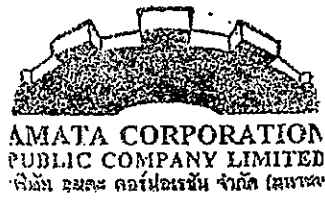
- ข้อ 5. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 6. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ
- ข้อ 7. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย



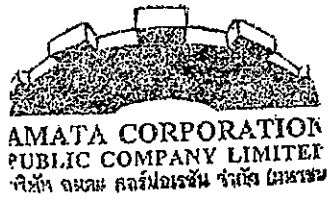
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

เอกสารแนบ ก.
สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 156531




เอกสารแนบ จ.
สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ 56383 แสดงพื้นที่จดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์
(ตามข้อ 9.09 วรรคสอง)



บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็น ● ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

●

ลงชื่อ

(●)

ลงชื่อ

(●)

ผู้เช่า

●

ลงชื่อ

(●)

ลงชื่อ

(●)

ลงชื่อ

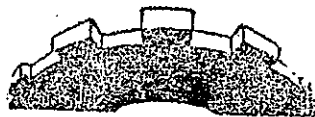
(●)

พยาน

ลงชื่อ

(●)

พยาน



AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

เอกสารแนบ 3
สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ _____ พ.ศ. 2554

ระหว่าง

- (1) ● [อยู่บ้านเลขที่/ มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่] ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) ● มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ● โดย ● มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

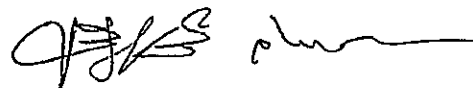
โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ● ฉบับลงวันที่ ● (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ
- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า (และมิได้ชำระค่าเช่าใด ๆ อันเป็นกรณีที่ต้องชำระ) การปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ


 PUBLIC COMPANY LIMITED
 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น ● ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

●

ลงชื่อ

_____ (●)

ลงชื่อ

_____ (●)

ผู้เช่า

●

ลงชื่อ

_____ (●)

ลงชื่อ

_____ (●)

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

●

ลงชื่อ

_____ (●)

ลงชื่อ

_____ (●)

ลงชื่อ

_____ (●)

พยาน



AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

พยาน

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

เอกสารแนบ 4

หนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดิน
เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ข้าพเจ้า [ระบุชื่อเจ้าของที่ดิน] อยู่บ้านเลขที่ ● เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ● ตั้งอยู่ที่ ● ยินยอม
อนุญาตให้ ● ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเลขที่ ● ตั้งอยู่ที่ ● ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินของข้าพเจ้าตามโฉนดที่ดิน
ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ข่ายอาคารดังกล่าวได้ตามความประสงค์

ลงชื่อ _____ เจ้าของที่ดิน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

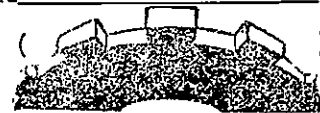
คำรับรอง

ข้าพเจ้า ● ขอรับรองว่า เจ้าของที่ดินได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าข้าพเจ้าจริง หากเป็นเท็จหรือเกิดความเสียหาย
เกี่ยวกับที่ดินหรืออาคารที่ทำนิติกรรมนี้ ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบทุกประการ

ลงชื่อ _____ เจ้าของอาคาร/โรงเรือน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)



AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

หน้าลงนาม

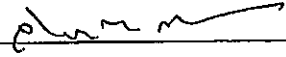
บันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความดีโดยตลอดแล้วเห็นว่า
ถูกต้องตามความประสงค์ทุกประการ จึงลงลายมือชื่อ และประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและต่างยึดถือ
เอาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

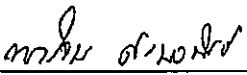
ผู้ให้เช่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)




ลงชื่อ 
(นายวินุฉย์ กรมดิษฐ์)

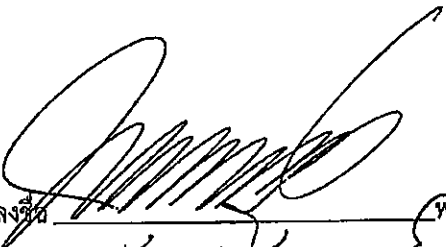
ลงชื่อ 
(นายจกักรชัย พาณิชพัฒน์)

ลงชื่อ 
(นางสาวทองใจ ตั้งวพันธ์) พยาน

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ 
(นายสุทธิชัย สอนประเสริฐ)

ลงชื่อ 
(นายสุทธิชัย สอนประเสริฐ) พยาน

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน
ลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ.2555

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 พ.ศ. 2554

ระหว่าง

- (1) บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 และบางส่วน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 56383 และ 31078) เลขที่ดิน 1855 หน้าสำรวจ 6023 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตำหรุ อำเภอ เมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และจดทะเบียนการเช่าเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2552 ต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 18 ธันวาคม 2552 และจดทะเบียนแก้ไขบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2553 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ข) ผู้เช่าประสงค์ที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า และผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญานี้
- (ค) ผู้รับโอนสิทธิการเช่า มีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ

- ข้อ 2. ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า
- ข้อ 3. ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่ดีถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ
- ข้อ 4. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน
- ข้อ 5. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว
- ข้อ 6. สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ x [Signature]
(นายจกักรชัย พานิชพัณฑ์)

ลงชื่อ x [Signature]
(นายวิบูลย์ ธรรมศิษฐ์)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ [Signature]
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 25 ตุลาคม 2554

ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ [Signature]
()

ลงชื่อ [Signature]
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

สัญญาเช่าที่ดิน

ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอเอส รีเทล โกรท

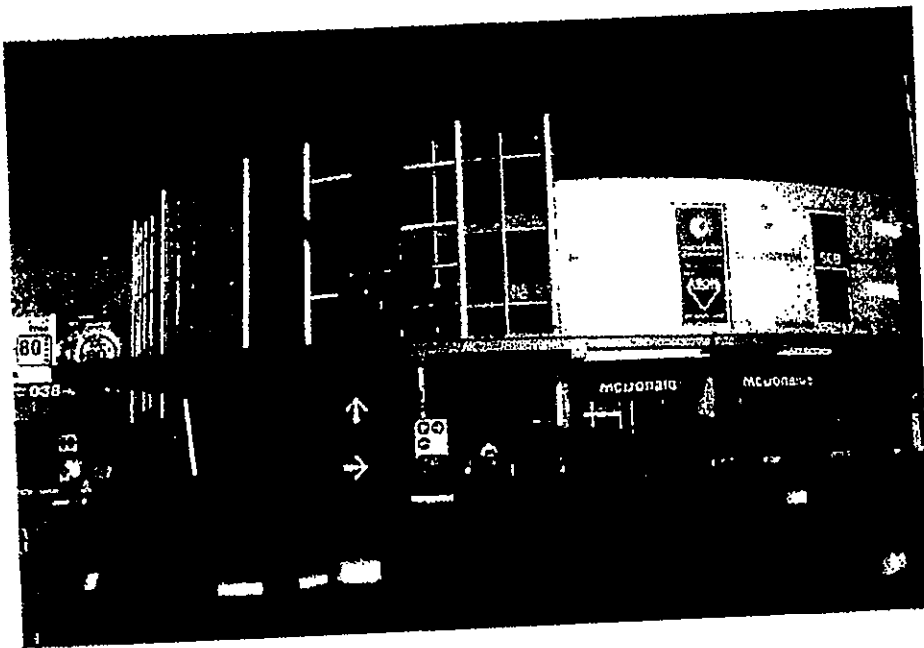
สัญญาเช่าที่ดิน

ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

กับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอไลฟ์ รีเทล โกรท



นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2561

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "สัญญา" ทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2557 ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและมีสถานะถูกต้องตามกฎหมายไทย สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 2126 อาคารกรมมิตร ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ ริเทล โกรท ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และมีสถานะถูกต้องตามกฎหมายไทย สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะ เรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะให้เช่า และผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถเท่านั้น

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. พื้นที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของที่ดินแปลงหมายเลข C215 จำนวนเนื้อที่ดินโดยประมาณ 4.283 ไร่ ตามสภาพที่เป็นอยู่ โดยได้มีการปรับระดับความสูงที่ดินมาตรฐาน 1.8 เมตร ตามเอกสารที่แนบมานี้และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า")

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 เมื่อครบกำหนดอายุตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันว่า จะต่ออายุของสัญญานี้หรือไม่

ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะต่อสัญญากันออกไป ผู้ให้เช่าสามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 3. ค่าเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ตกลงว่า ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ตามอัตราดังต่อไปนี้

Done

- วันที่ 1 เมษายน 2558 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2559 คิดอัตราค่าเช่าเป็นเงินจำนวน 21,000 บาท (สองหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อไร่ คิดรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 89,943 บาท (แปดหมื่นเก้าพันเก้าร้อยสี่สิบสามบาทถ้วน) ต่อเดือน
- วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2561 คิดอัตราค่าเช่าเป็นเงินจำนวน 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ต่อไร่ คิดรวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 107,075 บาท (หนึ่งแสนเจ็ดพันเจ็ดสิบบ้าบาทถ้วน) ต่อเดือน

โดยวันที่ลงนามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าในไตรมาสแรกให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 269,829 บาท (สองแสนหกหมื่นเก้าพันแปดร้อยยี่สิบเก้าบาทถ้วน) เพื่อเป็นค่าเช่าของ 3 เดือนแรก ให้แก่ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้อ 4. ภาระหน้าที่ในการชำระภาษี

ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ภาษีที่ดินและภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ทั้งหมด ที่เกิดจากหรือเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและจะมีในอนาคตตามอัตราที่กำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้เช่าจะต้องชำระเงินโดยตรงให้กับหน่วยงานผู้มีอำนาจในการจัดเก็บทั้งหมด ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีดังกล่าวในนามของผู้เช่าให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้เช่าตกลงที่จะชำระเงินจำนวนดังกล่าว ให้กับผู้ให้เช่า ภายในสามสิบ (30) วัน

ข้อ 5. ข้อกําหนดของผู้เช่า

ตลอดระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าขอรับรองกับผู้ให้เช่าว่า

- 5.1. ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตาม ข้อ 3. ของสัญญานี้อย่างเคร่งครัด
- 5.2. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ข้อ 3 ข้างต้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดดอกเบี้ยจากผู้เช่าในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือน โดยคำนวณจากวันที่ครบกำหนดชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าที่คงค้าง แต่ทั้งนี้ต้องชำระเงินภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับใบแจ้งหนี้
- 5.3. ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางให้แก่ผู้ให้เช่า และ/หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าในอัตราที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า และ/หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า ซึ่งปัจจุบันเรียกเก็บในอัตราเดือนละ 900 บาท (เก้าร้อยบาทถ้วน) ต่อไร่ ราคาดังกล่าวยังไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระล่วงหน้าเป็นรายไตรมาสพร้อมกับค่าเช่าให้แก่บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด

โดยวันที่ลงนามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางในไตรมาสแรก ให้แก่ผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า จำนวน 11,564.10 บาท

(หนึ่งหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยหกสิบสี่บาทสิบสตางค์) เพื่อเป็นค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของ 3 เดือนแรก

- 5.4 ห้ามผู้เช่าอยู่อาศัย หรืออนุญาตให้บุคคลใดอยู่อาศัยในพื้นที่เช่า หรือทำความเดือดร้อนรำคาญ หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดความรำคาญ หรือ ความเสียหาย หรือการรบกวนแก่บุคคลอื่นในที่ดิน
- 5.5 ห้ามผู้เช่าเก็บ หรือนำเข้ามาไว้ในที่เช่า ซึ่งวัตถุที่ติดไฟง่ายหรือวัตถุไวไฟ เชื้อเพลิง วัตถุระเบิด และวัตถุอันตราย
- 5.6 ห้ามผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ หรือพื้นที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด ไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงโดยเด็ดขาด
- 5.7 ห้ามผู้เช่าใช้ หรืออนุญาต หรือให้เช่าช่วง ซึ่งพื้นที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยวัตถุประสงค์ที่มีผิดกฎหมายหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน
- 5.8 หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าต้องรื้อถอน ขนย้าย อาคาร สิ่งก่อสร้างบนพื้นที่เช่า รวมถึงเครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ออกจากพื้นที่เช่า และจะต้องปรับปรุงหน้าดินของพื้นที่เช่าให้มีสภาพเรียบร้อยดังเดิม ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญา โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง หรือตามเงื่อนไขตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน

ข้อ 6. การสิ้นสุดสัญญา

คู่สัญญาดอกกลางที่จะให้สัญญานี้สิ้นสุดลงภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ :-

- 6.1 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ข้อ 5. แห่งสัญญานี้ และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาการแก้ไขไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและริบเงินทั้งหมดที่ได้รับชำระจากผู้เช่า
- 6.2 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าตามจำนวนที่กำหนด หรือชำระเงินค่าเช่าล่าช้าเกินกว่า 30 วัน นับจากกำหนดระยะเวลาการจ่ายค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาการชำระไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ริบเงินทั้งหมดที่ได้รับชำระจากผู้เช่า
- 6.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่เช่าตามข้อ 1. แห่งสัญญานี้ ให้แก่ผู้เช่าในวันที่ทำสัญญานี้ สัญญาฉบับนี้เป็นอันยกเลิกโดยอัตโนมัติ และผู้ให้เช่ายินยอมชำระเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระมาแล้วคืนให้แก่ผู้เช่า

Handwritten signature

- 6.4 ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาีก่อนกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ผู้ให้เช่า มีสิทธิรับค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้รับชำระไว้แล้ว

ทั้งนี้ อย่างไรก็ตามโดยไม่คำนึงถึงข้อกำหนดที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน หากผู้เช่ากระทำการ โดยสุจริต ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาีก่อนกำหนดระยะเวลาการเช่าก็ได้โดยแสดงเหตุผล อันสมควรภายใต้สัญญาี้ หรือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องของการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ให้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาี้ก่อนกำหนดได้ โดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ

ผู้เช่าจะต้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อย กว่า 90 วัน

- 6.5 ในกรณีที่หนังสือสัญญาเช่าและแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552 และสัญญา หรือบันทึกที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งผู้เช่า (ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาโอน สิทธิการเช่าและหนังสือสัญญาแบ่งโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555) มีอยู่ กับผู้ให้เช่า สำหรับการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง ชลบุรี จังหวัดชลบุรี ได้สิ้นสุดลงก่อนที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้จะสิ้นสุดลงคู่สัญญา ตกลงให้สัญญานี้สิ้นสุดลงพร้อมกัน โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวใดๆ

ข้อ 7. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญาี้ให้ใช้บังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายแห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้น ตามสัญญาี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่ง กรุงเทพมหานคร

ข้อ 8. เหตุสุดวิสัย

ในกรณีที่การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายถูกขัดขวาง ถูกจำกัด หรือถูกแทรกแซงรบกวนด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- ก) สงคราม การปฏิวัติ ความวุ่นวายในบ้านเมือง การกระทำของศัตรูของประชาชน การปิด ล้อม หรือการห้ามส่งสินค้าเข้าออก หรือ
- ข) กฎหมายใดๆ ประกาศ คำสั่ง กฎกระทรวง กฎ พระราชกฤษฎีกา ข้อเรียกร้องหรือความ ต้องการของรัฐบาล หรือหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐ หรือตัวแทนของรัฐบาล

คู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบจากเหตุข้างต้น จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบโดย ทันทีและสามารถนำเหตุการณ์ดังกล่าวยกขึ้นกล่าวอ้างว่าถูกขัดขวาง ถูกจำกัด หรือถูก แทรกแซง รบกวน เพื่อเป็นเหตุในการขอยกการปฏิบัติตามสัญญาี้

ข้อ 9. ความเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

สัญญานี้และแบบแปลนของที่ดิน ซึ่งแนบท้ายสัญญานี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ระหว่างคู่สัญญา การเพิ่มเติมหรือแก้ไขสัญญาถือว่าไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย เว้นแต่การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวนั้นทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบท้ายสัญญานี้

เพื่อเป็นพยานหลักฐานแห่งการนี้ สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นภาษาไทยสองฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความและยืนยันว่าถูกต้องตามเจตนารมณ์ทุกประการ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าโดยผู้มีอำนาจกระทำการแทนตามกฎหมายจึงได้ ลงลายมือชื่อ และประทับตราบริษัท ณ กรุงเทพมหานคร ตามวันที่กำหนดไว้ข้างต้น

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เอสโก โกลด์ส รีเทล โกรท

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายจกักรัชชัย พานิชพัฒน์)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(
นาย.....
Vongpat Techin Limited
11 Sukhumvit Road, Bangkok 10110)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์)

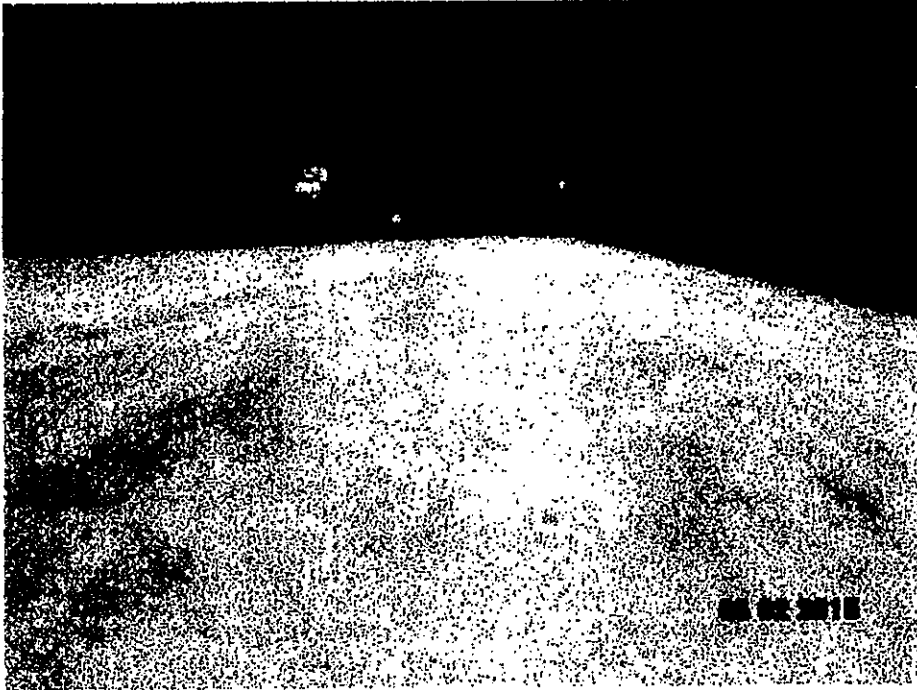
ลงชื่อ.....ผู้เช่า
()

ลงชื่อ.....พยาน
(TUE ANH HUYNH NGON)

ลงชื่อ.....พยาน
(นาย..... ผู้รับใช้)



ได้มีการปรับระดับความสูงที่ดินมาตรฐาน 1.8 เมตร



เลขที่บัญชี บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สาขา 0153 บัญชีเลขที่ 153-029083-0
 สาขา กทม. เพชรบุรีตัดใหม่

ชื่อบัญชี ACCOUNT NAME บมจ.อมตะ

บมจ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น

เลขประจำตัวประชาชน

SC39184132

นาย ปิยะสิทธิ์ นนทวัฒน์
 ผู้จัดการสาขา
 28/11

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1

บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1

บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ("บันทึกข้อตกลง") ทำขึ้นในกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2561 ระหว่าง

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำนักงานเลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320 ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท สำนักงานเลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

- โดยที่
1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลง C215 ขนาดเนื้อที่ 4.283 ไร่ ฉบับลงวันที่ 21 กันยายน 2557 ("สัญญาเช่าที่ดิน") ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มีนาคม 2561
 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะต่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินออกไป

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำบันทึกข้อตกลงนี้ขึ้นมีข้อความดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงต่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ("การต่อระยะเวลาเช่าครั้งที่ 1")
2. ตลอดการต่อระยะเวลาเช่าครั้งที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้าเป็นรายไตรมาส ในอัตรา 27,500 บาท (สองหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อไตรมาส คิดรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 117,782.50 บาท (หนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยแปดสิบสองบาทห้าสิบบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยวันที่ลงนามในบันทึกข้อตกลงนี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินจำนวน 353,347.50 บาท (สามแสนห้าหมื่นสามพันสามร้อยสี่สิบบาทห้าสิบบาทถ้วน) ให้กับผู้เช่า เพื่อเป็นค่าเช่าที่ดินในไตรมาสแรก ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561
3. เมื่อการต่อระยะเวลาเช่าครั้งที่ 1 สิ้นสุดลงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะต่อสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก ผู้ให้เช่าสามารถปรับอัตราค่าเช่าขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าตามบันทึกข้อตกลงนี้
4. ตลอดการต่อระยะเวลาเช่าครั้งที่ 1 ผู้เช่าจะชำระค่าบำรุงรักษาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินข้อ 5.3 โดย ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและ/หรือ บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า ตามอัตราค่าบริการที่กำหนดโดยผู้ให้เช่า และ/

หรือ กนอ. ปัจจุบันค่านำรุงรักษาคิดในอัตรา 900.- บาท ต่อไร่ต่อเดือน โดยวันที่ลงนามในสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าบำรุงรักษาที่ส่วนกลางในไตรมาสแรกจำนวน 11,564.10 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่าและ/หรือ บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า

ผู้เช่ารับทราบว่าภายในปี 2561 ผู้ให้เช่า และ/หรือ กนอ. จะปรับค่านำรุงรักษาตามสัญญาเช่าที่ดินข้อ 5.3. เป็น 1,100 บาทต่อไร่ต่อเดือน โดยผู้ให้เช่าต้องแจ้งวันที่เริ่มปรับอัตราค่าบำรุงรักษาให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่าหนึ่งไตรมาส

5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน
6. เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ที่มีได้ปรับแก้โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความดีโดยตลอด แล้ว เห็นว่าถูกต้องตามเจตนาและความประสงค์ทุกประการ จึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน คู่สัญญาต่างเก็บรักษาบันทึกข้อตกลงไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ



AMATA CORPORATION
PUBLIC COMPANY LIMITED

ผู้ให้เช่า : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่า :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นายวรพันธ์ เศรษฐีครกุล)

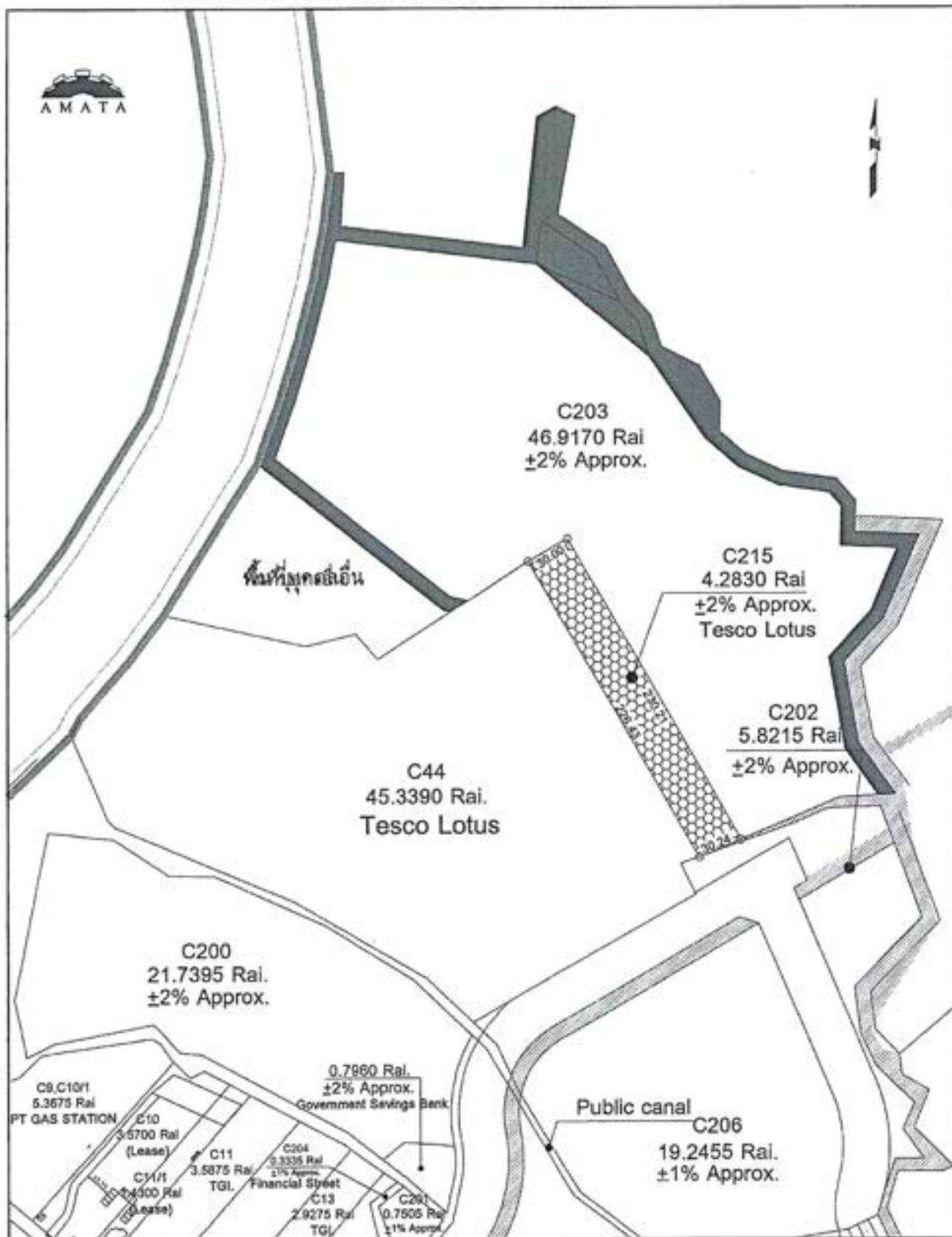
ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายจักรกฤษ พานิชพัฒน์)

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวทรงโสม ตั้งนวนันท์)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายภักกณ สุระสวัสดิ์)

ANNEX 1 "AMATA LAND ALLOCATION MAP"

- NOTE: 1. This allocation map shall not be used for any factory designed and for layout.
 2. The actual shape, area and dimension of the Said Land shall be confirmed by demarcation of both the Seller and the Buyer later.



ใบแจ้งหนี้

INVOICE

รหัสลูกค้า/Customer Code: DOTES004

ชื่อ/Name: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนด ไร่ ๓๓ โฉนด

ที่อยู่/Address: เลขที่ 1 อาคารเอ็มโพรเวอริ่ง ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

10120

เลขที่/No:

COPIN180400004

วันที่/Date:

01/04/2018

Credit Term: 15th

กำหนดชำระ/Due Date: 15/04/2018

สถานที่/Location:

อ้างอิง/Ref.

COPSON180400190

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี/Tax ID: 0105536092641 สาขา/Branch : 00000

โทรศัพท์/Phone No: 02-797-9000 แฟกซ์/Fax:

Contract/Meter : ZZ

รายการ Description	จำนวน QTY	หน่วยนับ UCM	ราคาต่อหน่วย Unit Price	จำนวนเงิน (บาท) Amount (Bath)
-----------------------	--------------	-----------------	----------------------------	----------------------------------

แปล C215 เนื้อที่ 4.263 ไร่(01/05/81-35/06/81)

RL01001 ค่าเช่าที่ดิน

3.00000

MONTH

117,782.50

353,347.50

WHT 5 % = 17,667.38

WHT รวม 17,667.38 บาท

รวมสุทธิ

335,680.12 บาท

โปรดแนบ ใบแจ้งหนี้ฉบับนี้ มาด้วยทุกครั้งที่มีชำระเงิน Counter payment is required Invoice/Credit Note

- กรุณาหักภาษี ณ ที่จ่ายค่าบริการ 3%, ค่าเช่า 5% หากเงินค่าเงินค่าไม่สามารรถหักภาษี ณ ที่จ่ายได้

รวมเงินรวม Total 353,347.50

ภาษีมูลค่าเพิ่มรวม 0.00

รวมเงินทั้งสิ้น Total 353,347.50

บาท/BAHT : THREE HUNDRED FIFTY THREE THOUSAND THREE HUNDRED FORTY SEVEN AND 50/100

รายละเอียดการชำระเงิน/Payment Detail

ชำระที่ สำนักงานเขตนคร ชั้น 1 จันทร์-ศุกร์ เวลา 9.00-18.00 น.

กรุงเทพมหานคร โทร. 02-797-9000 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) * กรุณาส่ง อีเมลแจ้งการชำระเงินพร้อมใบแจ้งหนี้ หมายเลข เลขที่ 183-0-29083-0

แจ้งรายละเอียดการโอนเงินด้วย E-mail : billing2@amata.com โทร. 038-909007 ต่อ 210 สำหรับชำระหนี้โดย ผู้โอนเป็นผู้รับผิดชอบ

ค่าเงินค่าบริการที่ส่งชำระบนค่าทางหลวงพิเศษไม่เกิน 15% ต่อปี



ผู้รับเงินค่าบริการ/Customer

ผู้จัดทำ/Issue by

ผู้มีมอบอำนาจ/Authorized Signature

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Amata Nakorn

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 13,851,912 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN:1638508.3

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	1
2.	Interpretation.....	4
3.	Lease and term	4
4.	Rent.....	4
5.	Tenant's Covenants	5
6.	Landlord's Covenants.....	9
7.	Other rights and obligations of the Parties.....	11
8.	Alienation	14
9.	Insurance.....	15
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property	16
11.	Termination.....	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 13 March 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 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Amata Nakorn 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;

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 700/75 and 700/131, Moo 5, Klong Tamrhu Sub District, Muang Chonburi District, Chonburi 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);
- (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 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 Term Commencement Date and ending on the last day of such calendar month.

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

- (a) comply with all applicable laws and regulations and requirements of every government department, local or other authority and court or 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;
- (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 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 date of this Lease.
- (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

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.

The Landlord shall not do or omit to do anything which may interfere with or affect the visibility of the Property or any Signage erected by the Tenant in accordance with this Lease.

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

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

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

6.7 Trolley Bays

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

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

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

6.9 Opening Hours

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

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

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

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

- (a) the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Property and serve the remainder of the Shopping Mall;
- (b) the right to enter the Property in order to:
 - (i) inspect, clean, maintain, repair, connect, remove, renew, relay, replace, alter or execute any works whatsoever to, or in connection with any of the Utilities serving the Common Area or any other services;
 - (ii) execute repairs, maintenance, alterations or any other works, and to make installations to the Shopping Mall; or
 - (iii) do anything which the Landlord may or is obliged to do under this Lease,provided that the Landlord shall:
 - (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.

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

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

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

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property are 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
 - (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 are 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 by or obligations of Defaulting Party in this Lease which if capable of remedy has not been remedied within a reasonable time as specified in a written notice from the other party specifying the breach and requiring its remedy; or
- (c) the Defaulting Party being subject in Thailand to any form of bankruptcy, liquidation, receivership, business rehabilitation, administration, arrangement or scheme with creditors, moratorium, or interim or provisional supervision by the court or court appointee, whether in or out of court.

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

whichever is the earlier of the date of the acceptance by the Landlord of the sum due and the date on which the breach is remedied.

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

result of the presence of the possessions on the Property after the Tenant has left it at the End of the Term.

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the **First Extended Term**) and for a further ten years at the end of the First

Extended Term (such period being the **Second Extended Term**) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:

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

to the Tenant at:

11 Q House Sathorn Building, M. G and 10th floors, South Sathorn
629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

Marked for the attention of: The
Chief Executive Officer of KTAM,

Fax: 02 797-9816

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

with a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
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; or
- (c) In proving service of a notice or other formal communication, it shall be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the communication was properly addressed and posted by prepaid registered post or that the fax was properly addressed and transmitted, as the case may be.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

- (a) Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Lease, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this subclause 16.2, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.

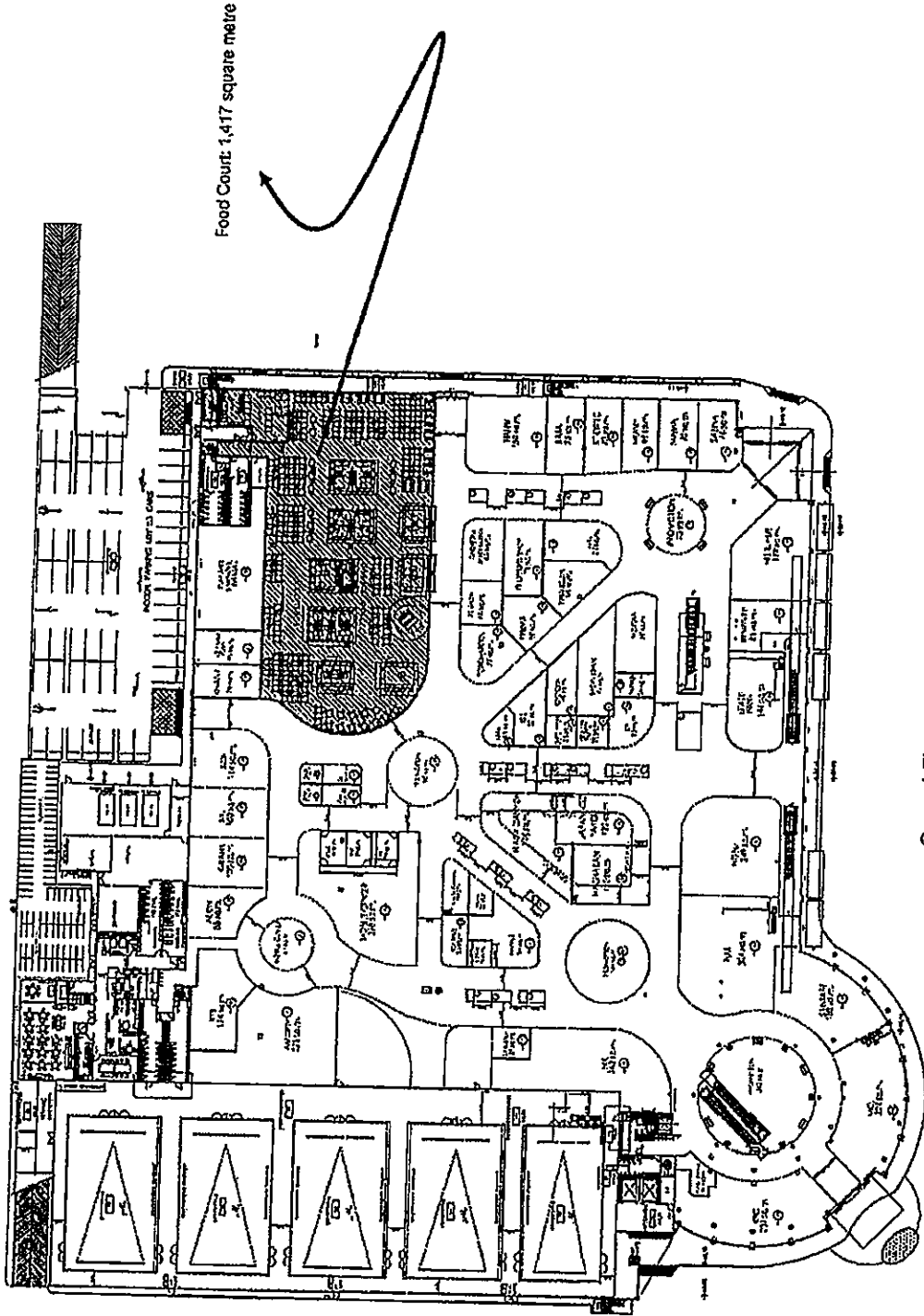
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in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

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

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

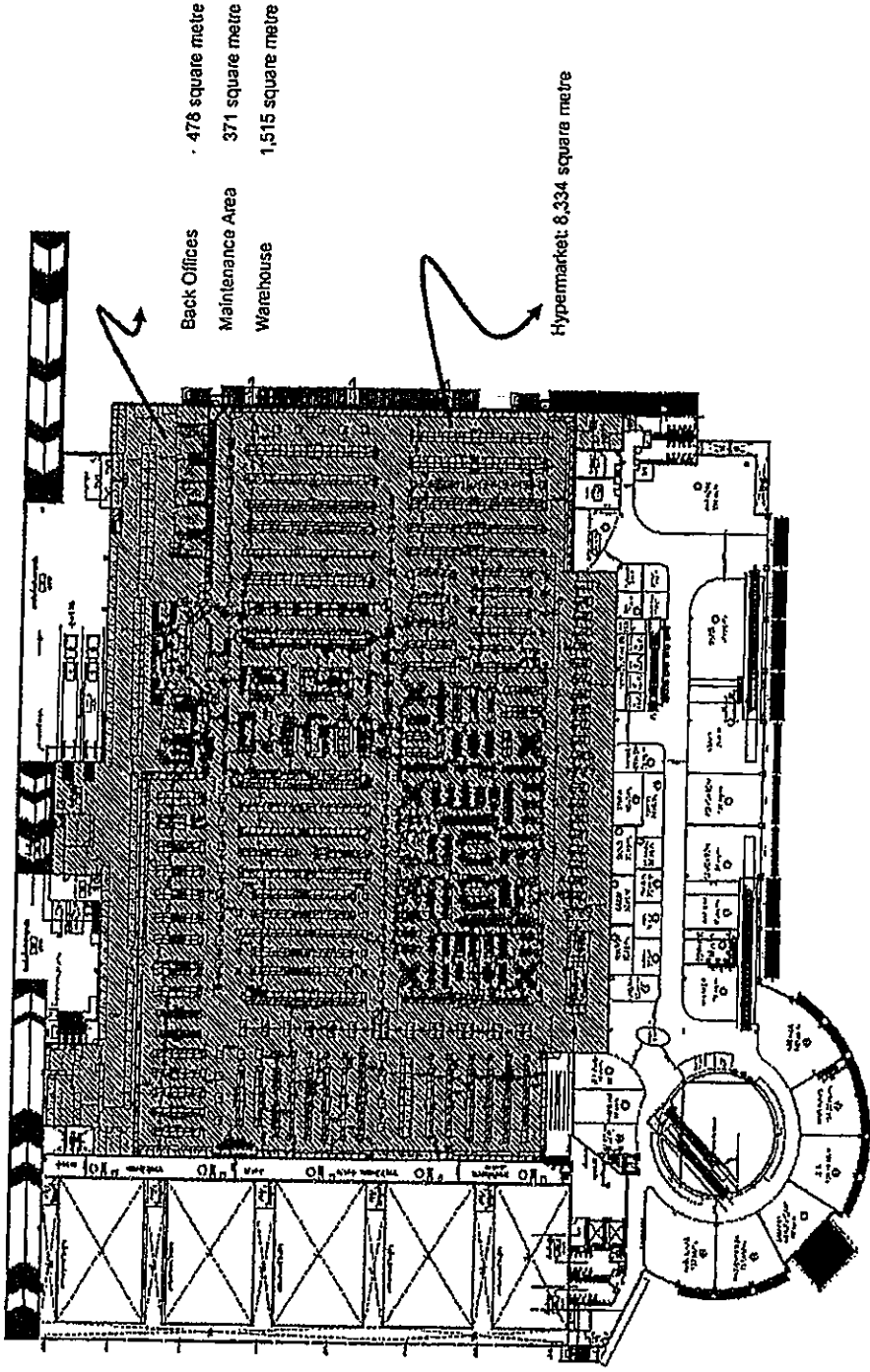
	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,334
2.	Food Court	1,417
3.	Back Offices	478
4.	Maintenance Area	371
5.	Warehouse	1,515

PLAN



Food Court: 1,417 square metre

Ground Floor



First Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,017,025	137,301	1,154,326
2.	1,017,025	137,301	1,154,326
3.	1,017,025	137,301	1,154,326
4.	1,118,727	151,031	1,269,758
5.	1,118,727	151,031	1,269,758
6.	1,118,727	151,031	1,269,758
7.	1,230,600	166,134	1,396,734
8.	1,230,600	166,134	1,396,734
9.	1,230,600	166,134	1,396,734
10.	1,353,660	182,748	1,536,408

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,353,660	182,748	1,536,408
2.	1,353,660	182,748	1,536,408
3.	1,489,026	201,023	1,690,049
4.	1,489,026	201,023	1,690,049
5.	1,489,026	201,023	1,690,049
6.	1,637,929	221,125	1,859,054
7.	1,637,929	221,125	1,859,054
8.	1,637,929	221,125	1,859,054
9.	1,801,721	243,237	2,044,958
10.	1,801,721	243,237	2,044,958

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,801,721	243,237	2,044,958
2.	1,981,893	267,561	2,249,454
3.	1,981,893	267,561	2,249,454
4.	1,981,893	267,561	2,249,454
5.	2,180,083	294,317	2,474,400
6.	2,180,083	294,317	2,474,400
7.	2,180,083	294,317	2,474,400
8.	2,398,091	323,749	2,721,840
9.	2,398,091	323,749	2,721,840
10.	2,398,091	323,749	2,721,840

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 percent 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);

- (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:

- (d) 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;
- (e) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (f) 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 memorandum 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

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.

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:
CARL ROEBERG

Carl Roebert
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C BURKETT*

Name: C BURKETT

Address: 2C D'RAI, SUKHUMVIT 20.....
BANGKOK

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. S. BODNAMSIRI and
Ms G. HANRATANAKOL

[Signature]
.....
Tris



in the presence of:

Witness's signature:

Name: ไกรวัชร นิตยกุล

Address: บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
.....ม.ล.ลพจ.สินธุ์สงหว. ชั้น เอ็ม.จี และ 10
ถนนวิทยุ แขวงทุ่งนาเกลือ เขตสาทร
.....
..... กรุงเทพมหานคร 10120

in the presence of:

Witness's signature: *As above*

Name:

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 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 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

Whereas:

- (1) 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 700/75 and 700/131, Moo 5, Klong Tamruh Sub District, Muang Chonburi District, Chonburi Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a 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**).
- (3) 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.
- (4) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, 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**

This Agreement shall have effect from date of completion of the SPA.

The Landlord agrees to provide services to the Customer and the Customer agrees to accept services to be provided by the Landlord according to terms and conditions of this Agreement.

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.

2. **Agreement documentations**

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

- (1) Service Agreement (this Part 1)
- (2) Terms and Conditions of Service Agreement (Part 2)
- (3) Scope of Services (Part 3)
- (4) Service Fee (Part 4)
- 2.2 In case that there is any conflict in the terms of this Part 1 and any of the documents referred to in (2) to (4) above, the terms of this Part 1 shall prevail.
- 2.3 In case that there is no specific provision regarding the obligation 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 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 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 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
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 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
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; or

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 in 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.

13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 11 which are not otherwise defined in this Lease 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.

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

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

acting by its attorney:
CARL ROGERG

.....
Carl Roger

in the presence of:

Witness's signature: *C. Burkett*

Name: C. BURKETT

Address: 22 D'RAJ, SUICHUMUIT, SU1, 30.....
BANGKOK

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. S. BOONNAMSIRI and
Ms. C. HANRATANAKOOL

.....
[Signature]



in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name: *ไฉฉ นิตยกุล*

Address:
ต.นวมินทร์ แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120
.....
X.....
ต.จตุจักร แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10120

in the presence of:

Witness's signature: *As above*

Name:

Address:

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 13 March 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 dealing 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 clause, 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 benefits of the Customer.

Shopping Mall means the building, place and surrounding area as mentioned in Recital clause, 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

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 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.

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.

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.

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.

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.

The Customer agrees to control and ensure that its officials, employees, relatives and dependents strictly comply with this clause at all times.

If the Customer has the right to transfer its rights and obligations under the Lease Agreement, the parties agree that the Customer impliedly has the right to transfer its rights and obligations under this Agreement.

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

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.

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.

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

The Landlord is solely responsible for all taxes, duties and levies relating to the operation of its own business.

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

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.

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).

Except otherwise specified in this Agreement, no parties may claim from the other party, damages for indirect or consequential the 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 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.

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 13 March 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 automotives and other vehicles within the compound of the Shopping Mall (if the Shopping Mall is located in a department store owned by a third party, this includes the free parking lots made available by the department store). However, the permission to use the parking lots cannot be construed as the Landlord's undertaking to act as the depository of the others' property or to assume liabilities for any loss or damage to the automotives or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automotives or vehicles;
- (8) the general security services to safeguard the Shopping Mall and facilitate the internal traffic, the availability and maintenance of alarm system, fire prevention or extinguishing system and their equipment for use in the Shopping Mall as the Landlord deems appropriate, mainly taking into account the size of the Shopping Mall, the functionality of the systems and equipment and the applicable laws, rules and regulations; and
- (9) other services as the Landlord and the Customer may agree in writing on a case by case basis.

Part 4 of the Services 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 13 March 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.	1,525,537	205,952	1,731,489
2.	1,525,537	205,952	1,731,489
3.	1,525,537	205,952	1,731,489
4.	1,678,091	226,547	1,904,638
5.	1,678,091	226,547	1,904,638
6.	1,678,091	226,547	1,904,638
7.	1,845,900	249,202	2,095,102
8.	1,845,900	249,202	2,095,102
9.	1,845,900	249,202	2,095,102
10.	2,030,490	274,122	2,304,612

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).

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเช่าพื้นที่

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ LA/Cinema/083

เทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร

ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ในสัญญาฉบับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ในสัญญาฉบับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

ความนำโดยสังเขป

- โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มิตินให้เช่าสถานที่เช่า
 - โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่าจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วยกันทั้งหมด

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา
- (3) เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1
- (4) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกเหนือจากที่ระบุในข้อ (1) ถึงข้อ (3)

ในกรณีที่มิพบเหตุขัดแย้ง หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใด ๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงให้ใช้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญาฉบับ



ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่ายซองและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือ นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ หรือ นายธนกร ปุลิเวคินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ



บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นางวิภา อริญญเกษม)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวกัญญา ลีลาประเสริฐสุข)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายธนกร ปุลิเวคินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

“สถานที่เช่า” หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

“ค่าเช่า” หมายถึง เงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

“วัน” หมายถึง วันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาการเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีพิกัดต้องพิจารณาว่าหากจะมีการทำสัญญานี้ หรือ ลงนามสัญญานี้ในวันใดก็ตาม

“เดือน” หมายถึง เดือนปฏิทิน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าเพียงบางส่วนของเดือนให้ถือว่า 1 (หนึ่ง) เดือนประกอบด้วย 30 (สามสิบ) วัน

“ปี” หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของการเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของการเช่าข้างต้นนั้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะเช่าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้ใช้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาจ่าย ณ เทสโก้ โลตัส ที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการดังกล่าว

ข้อ 3. ค่าสิ่งสาธารณูปโภค

ค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในสัญญานี้ ไม่รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าใช้ ณ สถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแก่กิจการของผู้เช่า

ข้อ 4. เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดทำมีการดำเนินการจัดซื้อจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ สายอากาศ และหรือระบบสำหรับส่งและใช้ก๊าซหุงต้ม พร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการมาตรการเพื่อให้การดำเนินการคัดเลือก สรรหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดเฉพาะต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวรรคก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคว่าจะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้อย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่าหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่



ผู้อื่นเสียก่อนที่จะนำมาติดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา คู่สายโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภคน ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้มิใช่เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในวันสุดท้ายที่สัญญานับนี้สิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ได้หักเอาเงินเช่นว่านี้แล้วยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้นเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ก) การเช่าสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญานับนี้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดและตามความใน (ข) ของวรรคแรกของสัญญาข้อ 5 นี้
- (ค) ผู้เช่าติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้หรือโดยมูลหนี้อื่น

ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือหนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่ต่อผู้ให้เช่า หลังจากหักเงินจำนวนดังกล่าวจากเงินประกันการเช่าแล้ว ยังเหลือเงินประกันการเช่าอยู่เท่าใด ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนวนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญานับนี้กำหนดให้วางตลอดอายุสัญญานี้

ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันคู่สายโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรงทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่การเช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการตรวจสอบไม่ให้กระทบต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า และหากผู้ให้เช่าเห็นว่าการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ไม่ถูกต้อง ไม่ว่าจะการก่อสร้างนั้น จะเป็นการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมก่อนเปิดดำเนินการ และหรือ หลังดำเนินการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิแนะนำให้ผู้เช่าแก้ไขปฏิบัติให้ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแนะนำวิธีการแก้ไขให้กับผู้เช่าโดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าพื้นที่นี้เป็นสำคัญ หากผู้ให้เช่าได้แนะนำให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการระงับการก่อสร้างนั้นเสียทั้งหมด และหรือ แก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นของผู้ใดจากการดำเนินการเหล่านั้นในทุกกรณีด้วย ไม่ว่าจะก่อนดำเนินการ และหรือ หลังเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บหรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการกระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับการเสียหาย การบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่เกิดจากบุคคลอื่นนอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้เช่านั่นเอง

ผู้เช่าต้องออกแบบสถานที่เช่าและการตกแต่งสำหรับสถานที่ประกอบการค้าในสถานที่เช่าให้ทันสมัย สะอาด ถูกสุขลักษณะมาตรฐานการดำเนินการรักษาสีสิ่งแวดล้อม สถาปัตยกรรม และมัณฑนกรรม และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และจะตกแต่งสถานประกอบการค้าด้วยวัสดุและอุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนสิ่งของต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อดึงดูดลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ การออกแบบและตกแต่งสถานที่นั้น ผู้เช่าจะต้องนำส่งรายละเอียดพร้อมรูปแบบในการตกแต่งให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อนเข้าดำเนินการทุกครั้งไป

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่า ในระหว่างอายุการเช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประกอบการค้าด้วย หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าจะได้รับคำตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน รวมทั้งจะไม่ละทิ้งสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและเปลี่ยนสัญญาเช่า (ต่อสาขา) ในอัตราดังนี้

- (ก) จำนวน 5,000 บาท สำหรับกรณีที่เช่าต่อปีมีจำนวนไม่เกิน 150,000 บาท
- (ข) จำนวน 10,000 บาท สำหรับกรณีที่จำนวนค่าเช่าในแต่ละปีเกินกว่าจำนวนในข้อ (ก)

ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม

บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสองข้างต้นมิให้ใช้บังคับสำหรับกรณีที่ผู้เช่านำสถานที่เช่าบางส่วนออกให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้เช่าช่วง ผู้ถือหุ้นหรือผู้ให้ข้อชี้แจงในการประกอบการค้าเช่นเดียวกับผู้เช่าช่วง มีภาระหนี้สินกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลดังกล่าวอยู่ในระหว่างการฟื้นฟูธุรกิจ (Business Review) กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิคัดค้านการให้เช่าช่วงได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วง ซึ่งการคัดค้านการให้เช่าช่วงดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องสามารถแสดงเอกสารหรือหลักฐานประกอบการคัดค้านด้วย

ผู้เช่าจะต้องทำการควบคุม และดูแลกำกับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่ และผู้เช่าช่วงจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่และข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆที่ ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะ



ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่เกี่ยวเนื่องกับผู้เช่าเช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการใช้อาคารที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาราชการ ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการตรวจสอบดังกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดกระทำการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินตรองจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือบิดพลิ้วไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายตรองนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาเช่าพื้นที่นี้และสัญญาบริการ ด้วยค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

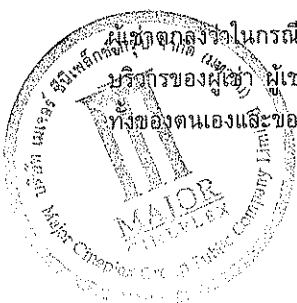
ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และหรือ มีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา รวมถึงสินค้า และหรือ การบริการของผู้เช่านั้น จะต้องเป็นสินค้า และหรือ การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้หนึ่งผู้ใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อลูกค้า นั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เดียว

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาทะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 12. ความรับผิดชอบจากผลของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงรับโอนในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทนบริการของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด



ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า ผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบและชดใช้ค่าชดเชย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และ หรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจาก อุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดแก่สินค้า หรือ ทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้อง ดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

ผู้เช่าทราบดีว่า การเปิด ขายสินค้าหรือให้บริการของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามสัญญาในเรื่องหนึ่ง เนื่องจากผู้ให้เช่าประกอบ ธุรกิจค้าปลีก ภายใต้ชื่อ เทสโก้ โลตัส ซึ่งต้องมีภาพพจน์ที่ดี การไม่เปิดขายสินค้าหรือให้บริการ ณ สถานที่เช่า อาจก่อให้เกิดภาพและ บรรยากาศที่ไม่เหมาะสมต่อภาพพจน์โดยรวมของธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะเปิดทำการค้าหรือให้บริการทุกวันตลอดอายุสัญญา นี้ เว้นแต่จะมีเหตุสุดวิสัยหรือเป็นวันหยุดประจำปีของอาคารศูนย์การค้า และหรือ ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเปิดขายสินค้าและให้บริการ ในช่วงเวลา 10:00 น. – 02:00 น. ทุกวัน

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการให้ถูกต้องแล้ว ผู้เช่ายังคง เพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิก สัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้ให้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดใช้ค่าเสียหายอันอาจจะพึง มีจากการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกโสดหนึ่งด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ลูกจ้างและหรือบริวารของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องส่ง มอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกัน

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ถือเป็น ความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิ ฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายใดๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเช่าครอบครองสถานที่เช่าคืนในกรณีผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรค สอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ายินยอมให้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อพิจารณาพร้อมทั้งจัดทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเป็น



ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่าง ๆ

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่างๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้ครบถ้วนและแม่นยำ ในกรณีที่มิพนักงงานเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า เช่น ชื่อหน่วยงาน และวัตถุประสงค์ ของการเข้าตรวจหรือดำเนินการนั้นๆ แก่ผู้ให้เช่าตามควรแก่กรณีต่อไปด้วย

ข้อ 20. การจดทะเบียนเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ 21. การนำส่งหรือแจ้งยอดขาย

ผู้เช่าสัญญาว่า ผู้เช่าจะบันทึกและนำส่งรายละเอียดการขายสินค้าและการให้บริการในแต่ละวัน โดยผู้เช่ารับรองว่า เครื่องบันทึกรายละเอียดการขายสินค้าและบริการทุกเครื่อง สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยรายละเอียดไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อบันทึกรายละเอียดแล้วจะแก้ไขรายการนั้นๆโดยไร้ร่องรอยไม่ได้ การแก้ไขรายการไม่ให้ใช้วิธีลบทิ้งหรือล้างรายการออก ถ้าจะแก้ไข ต้องบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเข้าไปเพื่อแสดงให้เห็นรายการก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง และต้องมีรายการแก้ไขรายการเพื่อตรวจสอบได้ (a bill reading with a cumulative and non-resettable sales reading) ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่า ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่า หลีกเลี่ยงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าชดเชยพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้เช่าตกลงบริษัทเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญานี้



เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา LA/Cinema/083 ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

1.รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญานี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2567 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,348.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายสีไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญานี้ด้วย

2.อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า

ปีที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.5 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3.3 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3.6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดใน
แต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 3 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภท
อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.5 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตรา
เดือนละ 100,000 (หนึ่งแสนบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่า
ได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่คิดค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดแต่ว่าค่าเช่าจำนวนใดจะมากกว่า
กัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 200,000
บาท (สองแสนบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบตามสัญญา

เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มา
เปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาด
พื้นที่เช่าต่อเดือน

3. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น
ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของ
ผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือน
สุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน
10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่า นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



สัญญาบริการ

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ LA/Cinema/083

เทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร

ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

สัญญาบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (1) บริษัทฯ ให้เช่า และ ผู้รับบริการ เช่าพื้นที่ในอาคาร "เทสโก้ โลตัส" ตามที่ระบุไว้ในสาขาที่ให้บริการ เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าว ต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้ โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552 (ซึ่งต่อไปในสัญญานับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
 - (2) บริษัทฯ ได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์ เครื่องใช้ และบริการต่างๆ ขึ้นไว้ที่อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวก ความสบาย และ การใช้ประโยชน์ แก่บริษัทฯ และผู้ค้ารายต่างๆ ที่ประกอบการค้าอยู่ ณ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว ตลอดจนลูกค้าและบุคคลภายนอกอื่นๆ
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังนี้

ข้อ 1.ความตกลง

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดให้มีการบริการแก่ผู้รับบริการ และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด เงื่อนไข และข้อกำหนด ขอบเขตของการให้บริการ และ อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้

ข้อ 2.เอกสารสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่าเอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ
- (5) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกจากข้อ (1) ถึงข้อ (4)

ในกรณีที่มีข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้นำเอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาค่าหรือตีความสัญญานับนี้



คู่สัญญาทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้มีได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการ
นั้นที่ระบุไว้สัญญาเข้าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี

ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้ง
การบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการ
ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่าย
ของและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้
คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัทฯ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิณา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัทฯ ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัทฯ หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะหรือนายธนกร ปลิวคินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอก
กล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามแทนโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความใน
สัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของตน (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างฝ่ายต่าง
ยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ _____ บริษัทฯ

(นางวิณา อริญญเกษม)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัญญา ลีลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายฉัฐภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายธนกร ปลิวคินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

ข้อ 1.คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ ดังนี้

“ค่าบริการ” หมายถึง เงินที่ผู้รับบริการต้องชำระแก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการตอบแทนการใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือ บริการพิเศษ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้

“ค่าใช้จ่ายเฉพาะ” หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ องค์การเอกชน หน่วยราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องใดๆ

“เครื่องวัดไฟฟ้า” หมายถึง เครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัทฯ ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

“เครื่องวัดปริมาตรน้ำ” หมายถึง เครื่องวัดปริมาตรน้ำที่บริษัทฯ ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาตรน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

“บริการ” หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของ บริษัทฯ ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

“บริการทั่วไป” หมายถึง การดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัทฯ จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

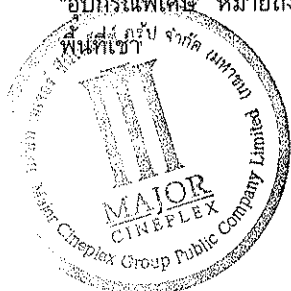
“บริการพิเศษ” หมายถึง การให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

“พื้นที่เช่า” หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

“พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง” หมายถึง พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริษัทฯ และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

“อาคาร-สถานที่” หมายถึง อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ซึ่งตั้งที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

“อุปกรณ์พิเศษ” หมายถึง เครื่องอุปกรณ์ใดๆ ที่บริษัทฯ จัดให้ไว้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ



"อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดไว้สำหรับบริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น

ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ กิติ บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้อยู่สำหรับอาคาร-สถานที่ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาณน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรศัพท์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านั้นมีคุณลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้กำหนดยกเว้นไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาที่บริษัทฯ จัดหามาบวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้น ให้แก่บริษัทฯ

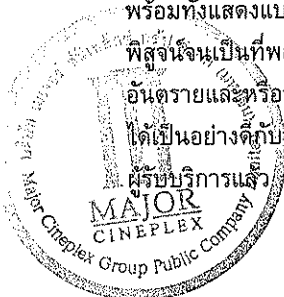
ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ ศีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อหรือส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกค้า และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และ ข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่ อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมึลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งกลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ในพื้นที่เช่า หรือที่ใช้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลเฉพาะที่สามารถพิสูจน์เห็นเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อลำเลียงหรือนำไปใช้ดังกล่าวนี้ มีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจาก

ผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ ต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-



สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทฯ ต้องใช้ความ
สมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมัณฑนกรรมที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือ บริวารของตนปฏิบัติตามให้เป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ข้อ 4.การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ตามแบบ วิธีการ และภายในวันและ
เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกครั้งที่ไป

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนั้นภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ
แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญาข้อนี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น
ให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติด
ค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัทฯ เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5.บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ ตามอัตรา
และกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดง
การหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ ทุกครั้งไปด้วย

บริษัทฯ มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตาม
อัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัทฯ เรียกเก็บนั้นตาม
กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งที่ไป

ในการประกอบกิจการ บริษัทฯ จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัทฯ นั้นด้วยตนเอง
ทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้นด้วย
ตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาบริการนี้ ค่าบริการ
และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6.ความรับผิดในความเสียหายหรือการสูญเสีย

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่
หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของผู้รับบริการในกรณีที่
เป็นการกระทำของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ
เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการแล้ว ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของบริษัทฯ

ในกรณีที่เป็นการกระทำของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ

นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่าเสีย
โอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับในอนาคต การเสียดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน
จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการใดเลย



ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วย "การใช้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักทวง ดักเตือน หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็นโดยสุจริตแล้วว่าการไม่ปฏิบัติเช่นนั้นของผู้รับบริการจะเป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และหรือ ผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และหรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยพิจารณาจากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมหรือเทคนิคที่ต่าง ๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตัดเตือนหรือทวงตักเตือนถึงภัยอันตรายแล้ว เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแสดงหลักฐานและหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับบริการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับบริการยังประพฤติฝ่าฝืนอยู่ก็ บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใดด้วยก็ได้

7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นให้แก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบถึงการผิดนัดและทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญานี้ลงเสียและริบเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีก็ได้ด้วย

ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลง

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไปด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญาข้อนี้ย่อมไม่เป็นการตัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใดๆ แต่ประการใด

ข้อ 9 การติดตั้งระบบเครื่องกลและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical System)

บริษัทฯ ตกลงจัดหาระบบเครื่องกลและสายไฟฟ้าหลักให้ผู้รับบริการด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง โดยผู้รับบริการตกลงดำเนินการติดตั้งส่วนขยายเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่าเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการทั้งสิ้น

ข้อ 10 ข้อตกลงพิเศษ

หากผู้รับบริการ ไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า บริษัทฯ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ ที่ผู้รับบริการได้วางประกันการบริการไว้กับบริษัทฯ ได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้รับบริการตกลงรับคืนเงินประกันการบริการให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ บอกเลิก



ขอบเขตของการให้บริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 3 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

ข้อ 1. อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่างๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่างๆ ในข้อย่อย 1) ถึง ข้อย่อย 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการทำงานประจำวัน
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกค้า และสาธารณชนทั่วไป ในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยนต์กลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการรับจ่ายน้ำประปาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอเย็น และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บานวิดี แลนด์สเคป และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เช่า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำมาความสะอาดพื้นที่เช่าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีพัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการน้ำประปาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่อาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้หมายความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้านั้นด้วย) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ รับผิดชอบหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบในการสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เตือน และหรือ ป้องกันอัคคีภัย และหรือ ดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามที่บริษัทฯ จะเห็นสมควรโดยพิจารณาจากขนาดและลักษณะการใช้งานของอาคาร-สถานที่ หรือตามที่กฎหมายหรือกฎระเบียบของทางราชการกำหนดเป็นเกณฑ์
- 10) บริการอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และผู้รับบริการจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นกรณีๆ ไป



รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา LA/Cinema/083 ลงวันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2552

1. สาขาที่ให้บริการและรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

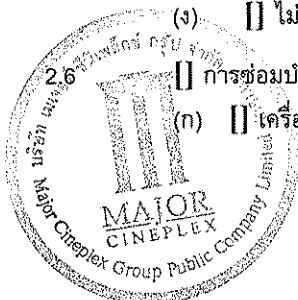
ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เช่ามีกำหนดดังนี้

เทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการบริการ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2552 ถึงวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2567

2. บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริษัทฯ จัดบริการพิเศษที่ปรากฏเครื่องหมาย **X** ในช่องหน้ารายการบริการพิเศษในหัวข้อย่อยต่อไปให้แก่ผู้รับบริการ และบริษัทฯ ตกลงให้บริการเหล่านั้นแก่ผู้รับบริการ

- 2.1 จัดหาและต่อเชื่อมระบบโทรศัพท์สายตรงให้แก่ผู้รับบริการจำนวน - เลขหมาย
- 2.2 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบกระแสไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่า โดยต่อจากระบบไฟฟ้าภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) รวมทั้งเครื่องวัดไฟฟ้า
- (ข) ไม่รวมเครื่องวัดไฟฟ้า
- 2.3 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบน้ำประปา โดยต่อจากระบบน้ำประปาภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) รวมทั้งเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- (ข) ไม่รวมเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- 2.4 จัดหาและหรือต่อเชื่อมเครื่องทำน้ำเย็นและท่อน้ำเย็นภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- 2.5 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบก๊าซหุงต้ม (ก๊าซหุงต้มในรูปของก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือ Liquefied Petroleum Gas - "LPG") และหรือก๊าซหุงต้มให้แก่ผู้รับบริการโดยต่อจากระบบก๊าซหุงต้มรวมของอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่า จำนวน - จุด
- (ก) รวมทั้งถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ข) ไม่รวมถังบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ค) รวมทั้งระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- (ง) ไม่รวมระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- 2.6 การซ่อมบำรุง และการซ่อมแซมอุปกรณ์พิเศษอื่น กล่าวคือ
- (ก) เครื่องปรับอากาศ (เอกเทศ หรือ เสริม)



- (ข) ระบบระบาย/นำบดอากาศ (เอกเทศ หรือ เสริม)
(ค) การซ่อมบำรุงหรือการซ่อมแซมอื่นๆ กล่าวคือ _____

2.7 บริการจัดทำความสะอาดพื้นที่เช่าโดยใช้ผู้รับเหมาให้บริการทำความสะอาดที่บริษัทฯ ว่าจ้างไว้เพื่อให้บริการทำความสะอาดแก่อาคาร-สถานที่เป็นผู้ทำความสะอาด

ทั้งนี้ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการสำหรับการบริการต่างๆ ที่ระบุไว้นั้น และหรือ เงินอื่นๆ ที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ ตามกำหนดเวลาและอัตราค่าบริการที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้

3.อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าบริการสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่า

- ปีที่ 1 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 17.5 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 2 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.7 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 17.5 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 8.4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 17.5 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าข้างต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับค่าเช่าพื้นที่เช่าในสัญญาเช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราเดียวกันกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นนั้นด้วย ทั้งนี้ การปรับอัตราค่าบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่ที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป



4.การชำระค่าบริการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 4 ข้อย่อยที่ 4.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัทฯ จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

5.อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ จ. ของข้อ 5 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้ใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไป ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

ก. ค่าไฟฟ้า 3.80 บาทต่อยูนิิต

ข. ค่าน้ำประปา คิดตามอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปาวงศ์ด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปา

ค. ค่าก๊าซหุงต้ม 85.04 บาทต่อหน่วย

ง. ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่ทางองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การสื่อสารแห่งประเทศไทย และหรือผู้รับสัญญาจากองค์การดังกล่าว และหรือนิติบุคคลที่แปรสภาพมาจากองค์การดังกล่าวเรียกเก็บ

จ. ค่าบริการพิเศษอื่นๆ : ในอัตราเท่ากับอัตราที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้รับเหมาหรือผู้ให้บริการวงศ์ด้วย 15% ของยอดเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่าย

ในกรณีที่ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ตกลงกันไว้ ผู้รับบริการยินยอมให้มีการปรับราคาที่เพิ่มขึ้นนั้นวงศ์ด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ โดยให้คิดค่าบริการที่เพิ่มขึ้นนั้นนับตั้งแต่วันที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าก๊าซหุงต้ม เป็นต้นไป

6.เงินประกันค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

6.1 ในวันทำสัญญาผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันการบริการเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบตามสัญญา

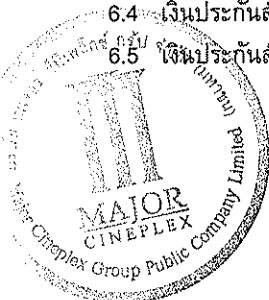
เมื่อกำหนดระยะเวลาการบริการครบทุกสามปี ผู้รับบริการตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

6.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรศัพท์) เป็นจำนวน - บาท

6.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า) เป็นจำนวน - บาท

6.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา) เป็นจำนวน - บาท

6.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม) เป็นจำนวน - บาท



บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2562

EXECUTION VERSION

ADDENDUM

DATED 4 NOVEMBER 2019.

**in relation to
an Operating Lease Agreement in respect of the properties in Amata Nakorn
owned by Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
and leased by Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012**

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	6
3. Rent Payments for the First Extended Term.....	7
4. Rent Payments for the Second Extended Term	8
Signatories	9

THIS ADDENDUM is dated 4 November 2019

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 **Tenant**).

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends an operating lease agreement in respect of the properties in Amata Nakorn owned by the Landlord and leased by the Tenant dated 13 March 2012, between the Landlord and the Tenant (the **Operating Lease Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Operating Lease Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

Capitalised terms defined in the 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 Operating Lease Agreement will have effect as if set out in this Addendum.

2. AMENDMENTS

The Operating Lease Agreement will be amended effective from 9 October 2018, as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Operating Lease Agreement and in clause 15.4 of the 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 Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 1 to this Addendum;
- (c) Schedule 2 to the Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 2 to this Addendum;

- (d) Schedule 3 to the Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 3 to this Addendum; and
- (e) Schedule 4 to the 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 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 Operating Lease Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the 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. *P.*

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	6,478
2.	Food Court	1,417
3.	Back Offices	478
4.	Maintenance Area	371
5.	Warehouse	1,645

PLAN

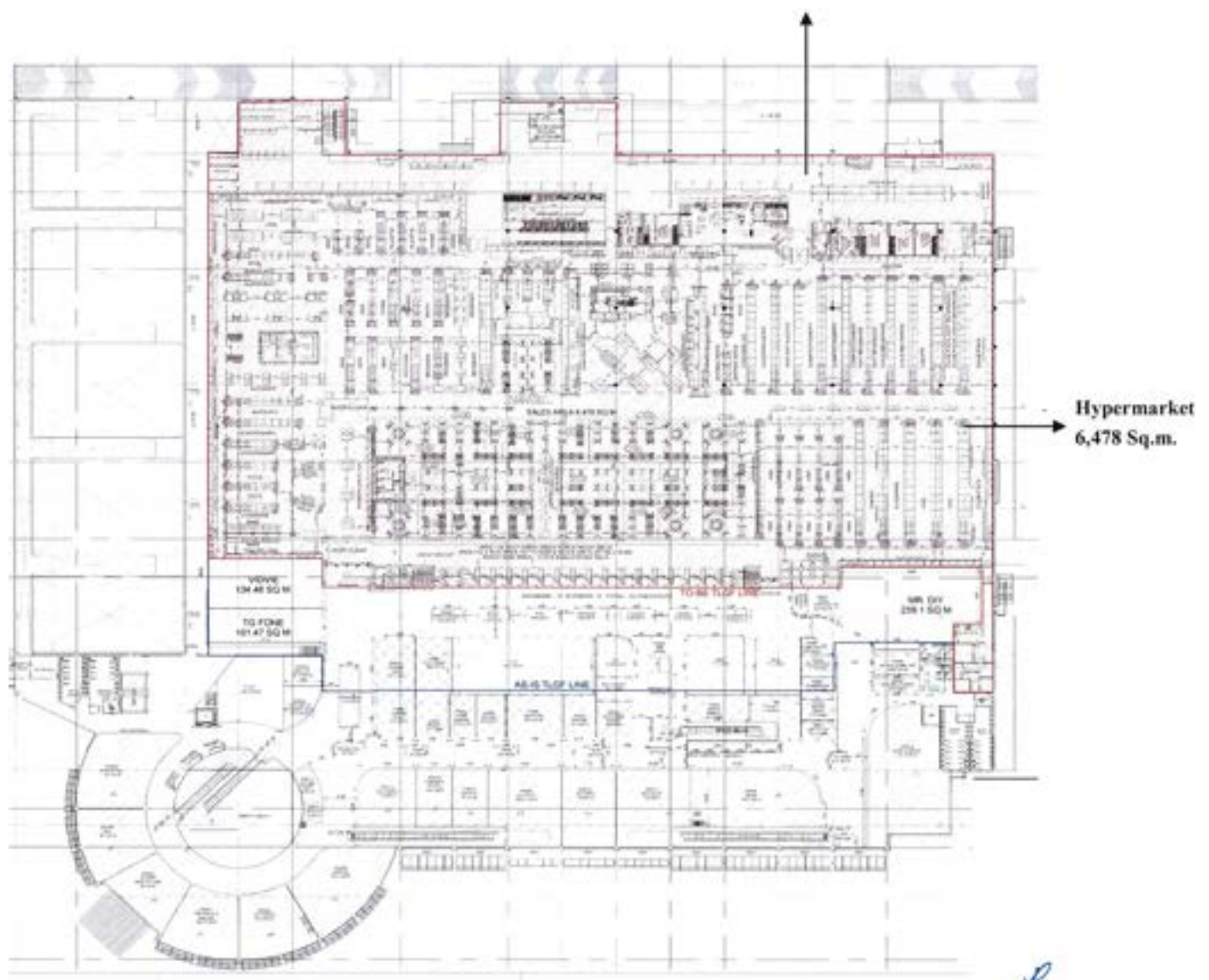


Food Court 1,417 Sq.m.

P.

Ground Floor

- Back Offices 478 Sq.m.
- Maintenance Area 371 Sq.m.
- Warehouse 1,645 Sq.m.



1st Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices, and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,017,025	137,301	1,154,326
2.	1,017,025	137,301	1,154,326
3.	1,017,025	137,301	1,154,326
4.	1,118,727	151,031	1,269,758
5.	1,118,727	151,031	1,269,758
6.	1,118,727	151,031	1,269,758
7.1	1,230,600 (14 Mar 2018-8 Oct 2018)	166,134 (14 Mar 2018-8 Oct 2018)	1,396,734 (14 Mar 2018-8 Oct 2018)
7.2	956,567 (9 Oct 2018-13 Mar 2019)	166,134 (9 Oct 2018-13 Mar 2019)	1,122,701 (9 Oct 2018-13 Mar 2019)
8.	956,567	166,134	1,122,701
9.	956,567	166,134	1,122,701
10.	1,052,222	182,748	1,234,970

P.

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices, and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,052,222	182,748	1,234,970
2.	1,052,222	182,748	1,234,970
3.	1,157,444	201,023	1,358,467
4.	1,157,444	201,023	1,358,467
5.	1,157,444	201,023	1,358,467
6.	1,273,188	221,125	1,494,313
7.	1,273,188	221,125	1,494,313
8.	1,273,188	221,125	1,494,313
9.	1,400,507	243,238	1,643,745
10.	1,400,507	243,238	1,643,745

P.

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices, and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,400,507	243,238	1,643,745
2.	1,540,558	267,562	1,808,120
3.	1,540,558	267,562	1,808,120
4.	1,540,558	267,562	1,808,120
5.	1,694,614	294,318	1,988,932
6.	1,694,614	294,318	1,988,932
7.	1,694,614	294,318	1,988,932
8.	1,864,075	323,750	2,187,825
9.	1,864,075	323,750	2,187,825
10.	1,864,075	323,750	2,187,825

f.

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

in the presence of:





Witness's signature:
Name: (..... *Moder Seelut*)
Address:

in the presence of:


Witness's signature: *Pij elym*
Name: (.....
Address: *Moder Seelut*

THE TENANT

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

Mr. Sompong Rungnirattisai and
Ms. Anusara Chokvanitphong

in the presence of:



Witness's signature:
Name : (Mr. Vorapon Techa-akrakul)
Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buengkoom, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature: *Pasita*
Name: (Ms. Pasita Sriwatana)
Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buengkoom, Bangkok

ฉบับฉบับ

EXECUTION VERSION

ADDENDUM

DATED 4 NOVEMBER 2019

**in relation to
a Service Agreement in respect of the properties in Amata Nakorn
dated 13 March 2012**

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 4 November 2019

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 Amata Nakorn owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 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 9 October 2018 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.

P.

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 13 March 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.	1,525,537	205,952	1,731,489
2.	1,525,537	205,952	1,731,489
3.	1,525,537	205,952	1,731,489
4.	1,678,091	226,547	1,904,638
5.	1,678,091	226,547	1,904,638
6.	1,678,091	226,547	1,904,638
7.1	1,845,900 (14 Mar 2018 -8 Oct 2018)	249,202 (14 Mar 2018 -8 Oct 2018)	2,095,102 (14 Mar 2018 -8 Oct 2018)
7.2	1,434,851 (9 Oct 2018 -13 Mar 2019)	249,202 (9 Oct 2018 -13 Mar 2019)	1,684,053 (9 Oct 2018 -13 Mar 2019z)
8.	1,434,851	249,202	1,684,053
9.	1,434,851	249,202	1,684,053
10.	1,578,339	274,122	1,852,461

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).

P.

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:
Name: (*[Handwritten name]*)
Address:

in the presence of:

Witness's signature: *[Handwritten signature]*
Name: (*[Handwritten name]*)
Address:

THE CUSTOMER

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

Mr. Sompong Rungnirattisai and
Ms. Anusara Chokvanitphong

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



in the presence of:

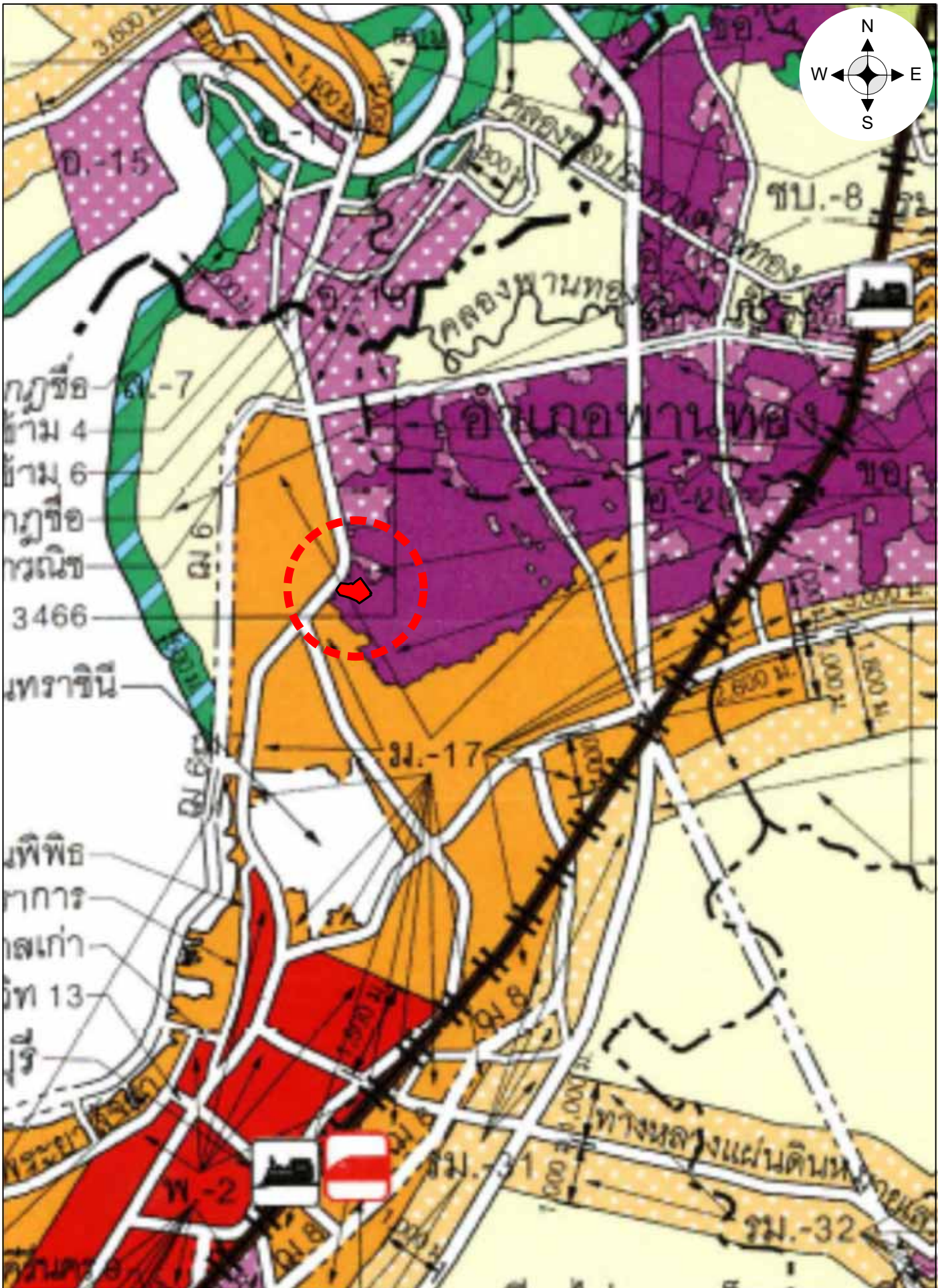
Witness's signature: *[Handwritten signature]*
Name : (Mr. Vorapon Techa-akrakul)
Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buengkoom, Bangkok

in the presence of:

Witness's signature: *[Handwritten signature]*
Name: (Ms. Pasita Sriwatana)
Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buengkoom, Bangkok


เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ๘
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนน เทพรัตน (ทล.34) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



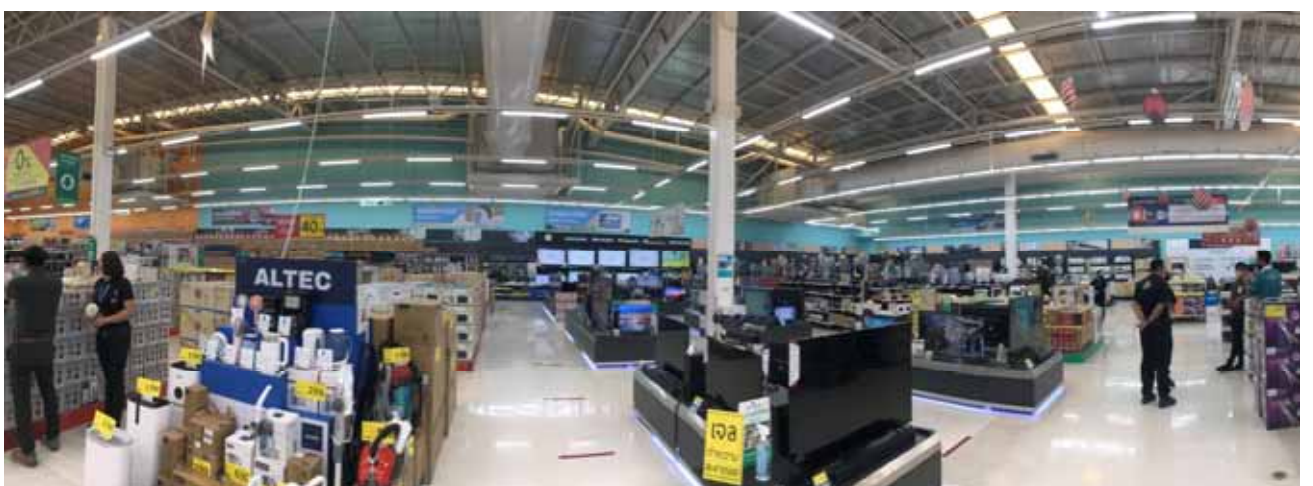
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพงานระบบไฟฟ้า และสภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย