

J20/63011 (6/6)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู (รหัสสาขา 65)
เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 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

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนตากสินมหาราช ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/63011 (6/6)

วันที่ 30 มกราคม 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เอสโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 760,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ประเมินหลัก วฒ.011

J20/63011 (6/6)

วันที่ 30 มกราคม 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู” ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ **760,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ประเมินหลัก วฒ.011

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	16
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	20
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	20
4.ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	21
4.1 ผังเมือง	21
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	23
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	23
5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ	24
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	25
7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย	25
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	28
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	36
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	41
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	50

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- ซ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ฅ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ญ. ผังเมือง
- ฎ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 2502 หมู่ 3 ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	: LAT 13°31'11"N, LONG 100°40'02"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ติดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท - ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)

สิทธิการครอบครอง : ถ้อยกรรมสิทธิผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
(เจ้าของที่ดิน)

สิทธิการครอบครอง : ถ้อยสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
(ผู้เช่า)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 292265)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถ้อยสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 5 ตุลาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 4 ตุลาคม 2580

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 17 ปี 8 เดือน 9 วัน

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

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน : ราคา รวม 242,880,000 บาท (11,000 บาทต่อตารางวา)
ของทางราชการ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามประกาศผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดิน
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข ย. 3-9)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบล
บางปู การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2563

มูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value)

: 760,000,000 บาท
(เจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบ หรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

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

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่ บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ในตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัท ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ที่อาจไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัท ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสถานะต่างๆที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสถานะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณกิโลเมตรที่ 38 - 39 ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากถนนสายตำรุ-บางพลี ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1.7 กิโลเมตร ในตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับ สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°31'11"N, LONG 100°40'02"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในรูปแบบของอาคารโชว์รูมรถยนต์ สถานีบริการน้ำมัน รวมถึงอาคารพาณิชย์ และร้านค้า ร้านอาหารต่างๆ ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) ทั้งสองฝั่ง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปแบบของโรงงานอุตสาหกรรม โกดัง คลังสินค้า โดยตั้งอยู่ใน และนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู โดยจะกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) และตามซอยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยปลูกสร้างเอง ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ส่วนต่อขยายแบริ่ง-สมุทรปราการ) โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมบางปู โครงการบางปูแพคทอรีแลนด์ วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ โรงเรียนสมุทรปราการ โรงพยาบาลรพีพิทักษ์ โรงพยาบาลเมืองสมุทรฯ บางปู สถานตากอากาศบางปู เมืองโบราณ และฟาร์มจระเข้สมุทรปราการ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 38-39 แต่เนื่องจากตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) การเข้า-ออกของทรัพย์สินปัจจุบันสามารถเข้า-ออกผ่านทางถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำแล้วเชื่อมต่อทางเข้า-ออกผ่านทางสะพานคอนกรีต (ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 50 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลองได้มีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว)

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินสามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามทรัพย์สินประเมินมูลค่า
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
- วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.5 กิโลเมตร
- โรงเรียนสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 11.0 กิโลเมตร
- โรงเรียนสวนกุหลาบ สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 11.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ตลาดสดบางปูแลนด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร
- สถานตากอากาศบางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลเมืองสมุทรฯ บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลรัชนีทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 4.5 กิโลเมตร
- เมืองโบราณ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.5 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.0 กิโลเมตร
- ห้างบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.0 กิโลเมตร
- ฟาร์มจระเข้สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 11.0 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- | | |
|--|---------------------|
| - หมู่บ้านกิตตินคร บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 500 เมตร |
| - หมู่บ้านเมืองเอก บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ 700 เมตร |
| - หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์ซีวิว ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 5.7 กิโลเมตร |
| - หมู่บ้านกิตตินคร สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ 6.2 กิโลเมตร |
| - หมู่บ้านทรัพย์รุ่งเรืองซีดี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ 6.6 กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคาร ดังต่อไปนี้

● ที่ดิน

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดทางสาธารณประโยชน์ประมาณ 241 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ประมาณ 507 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปร่างแปลงที่ดินประกอบ) สภาพปัจจุบันมีการพัฒนาแล้วบางส่วน ซึ่งส่วนที่พัฒนาแล้วมีระดับดินสูงเสมอด้านหน้าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 37-0-00 ไร่ (14,800 ตารางวา) ส่วนที่ยังไม่พัฒนามีระดับดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร เนื้อที่โดยประมาณ 18-0-80 ไร่ (7,280 ตารางวา)

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดที่ดินว่างเปล่า (ที่ส่วนบุคคล) ยาวรวมประมาณ 137 เมตร
ทิศใต้	:	ติดที่ดินว่างเปล่า (ทางสาธารณประโยชน์) ยาวรวมประมาณ 241 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดที่ดินว่างเปล่า (ที่ส่วนบุคคล) ยาวรวมประมาณ 466 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดคลองยายจิว ยาวรวมประมาณ 507 เมตร

หมายเหตุ :

- 1) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และสิทธิการใช้ทางเข้าออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท (ทล.3) แต่เนื่องจากอยู่ฝั่งคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) และไม่มีแนวเขตที่ดินติดกับถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งการเข้า - ออก หลักของทรัพย์สินปัจจุบันผ่านทางสะพานคอนกรีต (ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 50 เมตร) และผ่านโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 (ปัจจุบันได้มีการโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ แล้วเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2550) ประกอบกับ ได้มีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวถูกต้อง (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 4/50 ลงวันที่ 11 มกราคม 2550 และหนังสือขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองชลประทานในที่ราชพัสดุที่ กค.0309.09/045 ลงวันที่ 15 มกราคม 2550) รวมถึงได้มีการขออนุญาตเชื่อมคอสสะพานกับ (ทล.3) ดังกล่าวแล้ว ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า - ออกได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ

- 2) ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจบริเวณทางเข้า - ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าปัจจุบันตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน และผ่านหน้าบริเวณทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติของบริษัท ปตท. จำกัด ก๊าซธรรมชาติ จำกัด (โทรศัพท์ 02-709-4427-31 02-709-4670-1) พาดผ่านตลอดแนว และจากการตรวจสอบพบว่า มีระยะปลอดภัยจากแนวท่อก๊าซธรรมชาติดังกล่าว ซึ่งมีการกำหนดเขตห้ามขุด ตอก หรือกระทำการใดๆ ในระยะ 1.80 เมตร จากแนวท่อก๊าซธรรมชาติ อย่างไรก็ตามแนวท่อก๊าซธรรมชาติดังกล่าวไม่ได้ ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน



• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 112.50 x 177.80 เมตร พื้นที่อาคารประมาณ 18,429 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 12 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet บุด้วยฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : กระเบื้องยาง ห้องน้ำปูกระเบื้องเซรามิค
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม, บานเปิดพีวีซี (PVC) วงกบพีวีซี (PVC)

หมายเหตุ :

จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 ปัจจุบันได้ทำการแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 ซึ่งจากการสำรวจที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันพบว่าอาคาร เทสโก้ โลตัส สาขาบางปู ปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,288 845 1,852 432
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	3,118
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,679
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	197
รวมพื้นที่	18,429

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 120.00 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของ เทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

พื้นที่ภายในอาคาร : พื้นที่ค้าปลีกของทาง เทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

พื้นที่จอดรถ : รถยนต์จำนวน 675 คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน 816 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA (จำนวน 2 ชุด) และหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : เครื่องทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ขนาด 450 ตัน/ชุด (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
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ประมาณ 32,360 เมตร
- รั้วเหล็ก : รั้วโครงเหล็ก ยาวประมาณ 1,345 เมตร
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : สูงประมาณ 20 เมตร

หมายเหตุ :

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคาร ว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบรับหนังสือแจ้งความ	:	โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่198/2549
ประสงค์จะก่อสร้างอาคาร	:	
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคารหรือตัวแทน เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 เป็นที่ดินของธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
เป็นอาคาร	:	1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร (ค้าปลีก ค้าส่ง) ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน 2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้าออก จำนวน 1 ป้าย 3. ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 26 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน จำนวน 1 หลัง หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ 14 หลัง หลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 11 หลัง 4. ชนิดค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นถังเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลัง และห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
ออกให้ ณ วันที่	:	22 กันยายน 2549

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	:	193/2550
เลขที่	:	
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ได้ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับในใบอนุญาตเลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22 กันยายน 2550
เป็นอาคาร	:	1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้า ส่งประเภทอุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคารห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถ 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้าออกจำนวน 1 ป้าย 3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 28 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอด รถจักรยานยนต์ จำนวน 11 หลัง ที่จอดรถยนต์ จำนวน 14 หลัง หลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง ถังเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลัง และห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
อยู่ในที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 292264 (2745) เป็นที่ดินของ บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ออกให้ ณ วันที่	:	1 ตุลาคม 2550

ค่าเช่าตามสัญญา

:

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

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ท.ด.6) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 ธันวาคม 2555
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,288
พื้นที่ Food Court	1,018
พื้นที่ Back offices	845
พื้นที่ Maintenance	432
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,852

ค่าเช่าตามสัญญา

: - ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ arehouse

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	828,837	1,243,256	2,072,093
2	828,837	1,243,256	2,072,093
3	828,837	1,243,256	2,072,093
4	911,721	1,367,581	2,279,302
5	911,721	1,367,581	2,279,302
6	911,721	1,367,581	2,279,302
7	1,002,893	1,504,339	2,507,232
8	1,002,893	1,504,339	2,507,232
9	1,002,893	1,504,339	2,507,232
10	1,103,182	1,654,773	2,757,955
11	1,103,182	1,654,773	2,757,955
12	1,103,182	1,654,773	2,757,955
13	1,213,500	1,820,250	3,033,750
14	1,213,500	1,820,250	3,033,750
15	1,213,500	1,820,250	3,033,750
16	1,334,850	2,002,275	3,337,125
17	1,334,850	2,002,275	3,337,125
18	1,334,850	2,002,275	3,337,125
19	1,468,335	2,202,503	3,670,838
20	1,468,335	2,202,503	3,670,838
21	1,468,335	2,202,503	3,670,838
22	1,615,169	2,422,753	4,037,922
23	1,615,169	2,422,753	4,037,922
24	1,615,169	2,422,753	4,037,922
25	1,776,686	2,665,028	4,441,714
26	1,776,686	2,665,028	4,441,714
27	1,776,686	2,665,028	4,441,714
28	1,954,354	2,931,531	4,885,885
29	1,954,354	2,931,531	4,885,885
30	1,954,354	2,931,531	4,885,885

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

: - ค่าเช่าพื้นที่ Food Court

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	81,014	121,521	202,535
2	81,014	121,521	202,535
3	81,014	121,521	202,535
4	89,115	133,673	222,788
5	89,115	133,673	222,788
6	89,115	133,673	222,788
7	98,027	147,040	245,067
8	98,027	147,040	245,067
9	98,027	147,040	245,067
10	107,829	161,744	269,573
11	107,829	161,744	269,573
12	107,829	161,744	269,573
13	118,612	177,918	296,530
14	118,612	177,918	296,530
15	118,612	177,918	296,530
16	130,473	195,710	326,183
17	130,473	195,710	326,183
18	130,473	195,710	326,183
19	143,521	215,281	358,802
20	143,521	215,281	358,802
21	143,521	215,281	358,802
22	157,873	236,809	394,682
23	157,873	236,809	394,682
24	157,873	236,809	394,682
25	173,660	260,490	434,150
26	173,660	260,490	434,150
27	173,660	260,490	434,150
28	191,026	286,539	477,565
29	191,026	286,539	477,565
30	191,026	286,539	477,565

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		บาท/ตารางวา	รวม (บาท)
292265	22,080	11,000	242,880,000

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

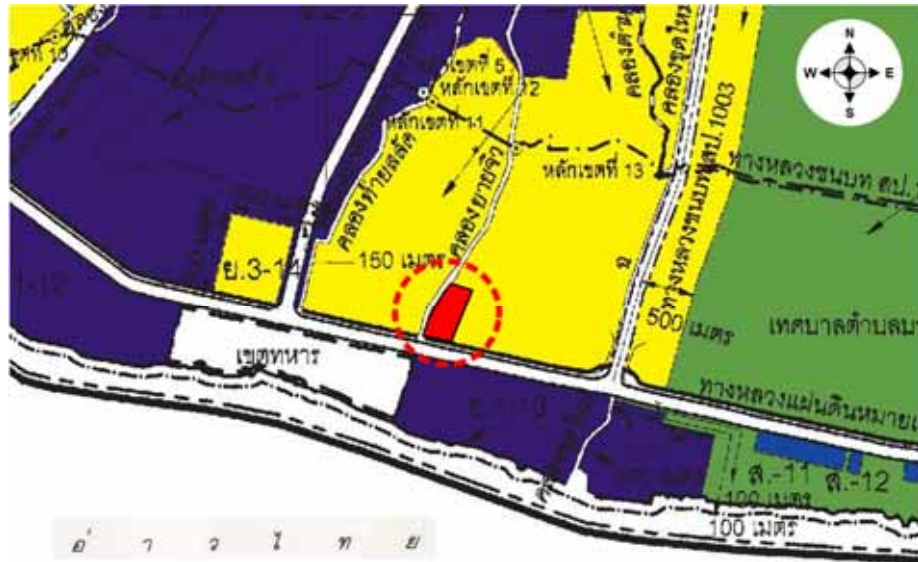
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข ย.3-9) โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภท ย.3 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ทุ่ง หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. โรงแรมสหภาพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
9. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
10. การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ใช่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
11. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ สำหรับการประกอบพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบัว อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว
12. สำนักงานประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
13. คลังสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
14. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
15. ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
16. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
17. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
18. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของราชการ ส่วนท้องถิ่นหรือได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
19. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
20. ซ็อบชาย หรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
21. ซ็อบชาย หรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข ย.3 - 3 เฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 238 239 7429 88328 88329 88330 88331 88332 19297 281382 281383 281384 281385 281386 281387 และ 281388 ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดำเนินกิจการโรงงานลำดับที่ 88 ตามเงื่อนไขที่กำหนดในบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตเข้าไปด้านในของแปลงที่ดินเฉพาะด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่นนอกเหนือจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่น้อยกว่า 30 เมตร และปลูกต้นไม้เต็มพื้นที่ถอยร่น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางปู การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

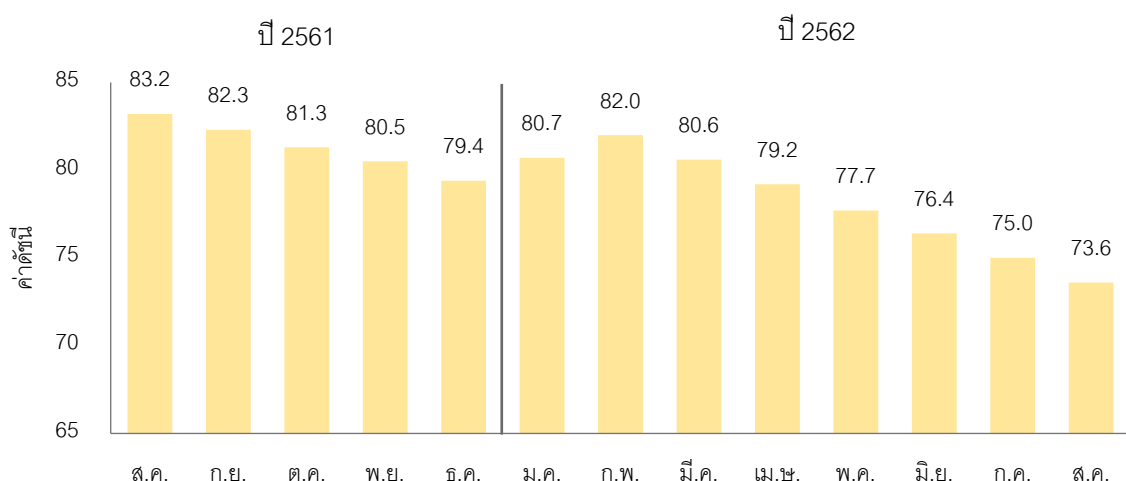
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนสิงหาคม 2562 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนสิงหาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวลดลงจาก 75 ในเดือนกรกฎาคมมาอยู่ที่ระดับ 73.6 เป็นการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การประกาศตัวเลขการเติบโต GDP ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ที่มีอัตราการเติบโตต่ำกว่าที่คาดการณ์ เป็นผลมาจากตัวเลขการส่งออกที่ลดลง อันเนื่องมาจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวและยังคงมีแนวโน้มทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากปัจจัยเศรษฐกิจโลกดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยลบในเรื่องของราคาพืชผลการเกษตรที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศลดลง ดัชนีตลาดหุ้น SET Index ที่มีการปรับตัวลดลง และความกังวลในทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบต่อการลงทุนภายในประเทศ ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วง 3 เดือนข้างหน้า (ก.ย. - พ.ย.) ประกอบไปด้วยการช่วยเหลือเกษตรกรที่ประสบภัยแล้งในช่วงที่ผ่านมา การกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก และมาตรการลดค่าครองชีพสำหรับผู้มีรายได้น้อยผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ส่วนปัจจัยบวกอื่นๆ เช่น ตัวเลขการส่งออกยังกลับมาขยายตัวได้ในเดือนกรกฎาคม การประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และราคาน้ำมันขายปลีกที่ปรับตัวลดลง เป็นต้น

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

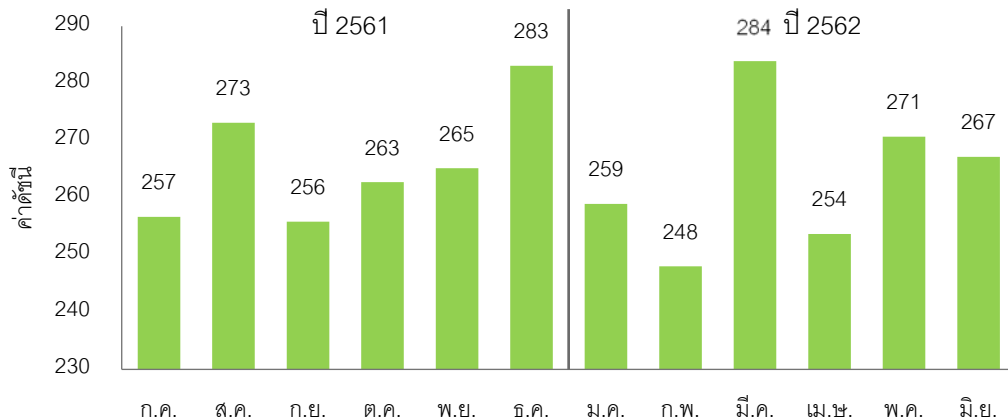


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดในเดือนมิถุนายน 2562 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 267 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 271 ในเดือนพฤษภาคม โดยดัชนีการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศประกอบกับการบริโภคภายในประเทศยังไม่ดีเท่าที่ควรอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

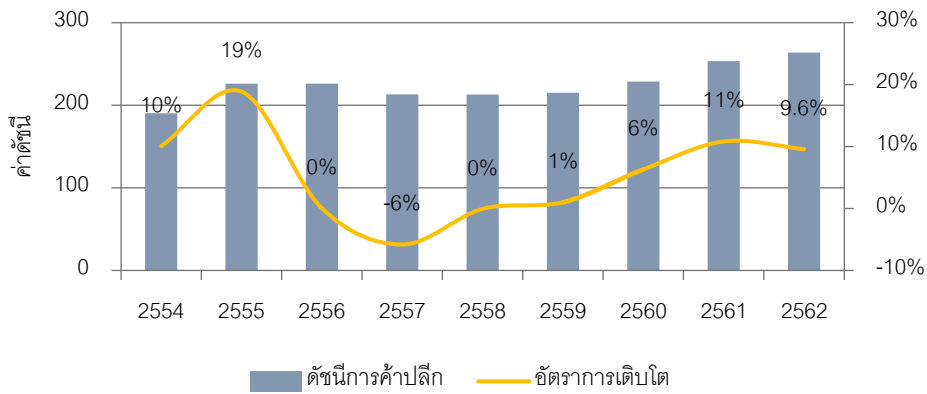
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2561 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้านับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน ถึงแม้ว่าค่าดัชนีครึ่งปีแรกของปี 2562 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2561 พบว่ายังคงมีการเติบโตประมาณ 9.6% แต่เป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆ ปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2562 โดยเฉพาะสงครามการค้าสหรัฐ-จีน ตลอดจนปัจจัยลบด้านการเมืองหลังการเลือกตั้งที่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศต่างเฝ้าสังเกตการณ์อยู่ ส่วนปัจจัยบวกต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นคงต้องรอดูมาตรการจากภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศได้มากน้อยแค่ไหน การใช้จ่ายของประชาชนจะกลับมาดีเหมือนที่เคยเป็นในอดีตได้หรือไม่

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

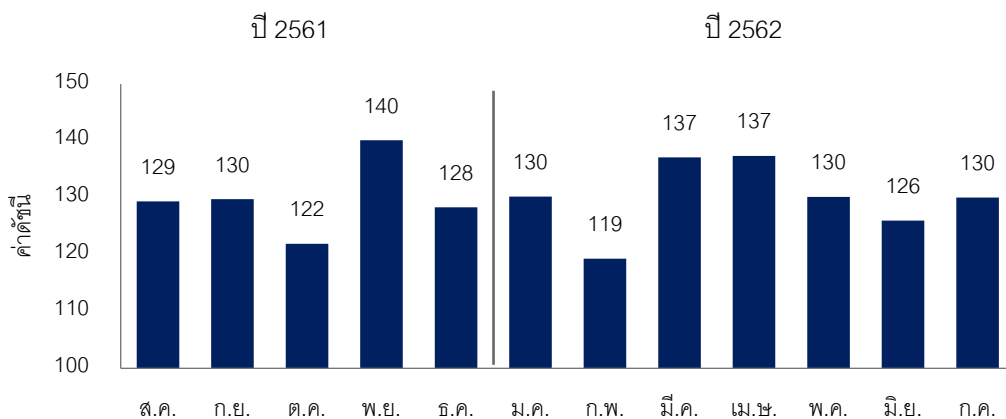


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนกรกฎาคมปี 2562 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนมิถุนายน จากเดิม 126 มาอยู่ที่ 130 หลังจากปรับตัวลดลงติดต่อกันมา 2 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนมิถุนายน ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามเริ่มมีสัญญาณจากภาคการท่องเที่ยวในส่วนของกรอุปโภคบริโภคของนักท่องเที่ยวที่มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นเป็นเดือนที่ 2 ติดต่อกัน (มิ.ย. - ก.ค.) หลังจากปรับตัวลดลงต่อเนื่องมา 3 เดือนนับตั้งแต่เดือนมีนาคม

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

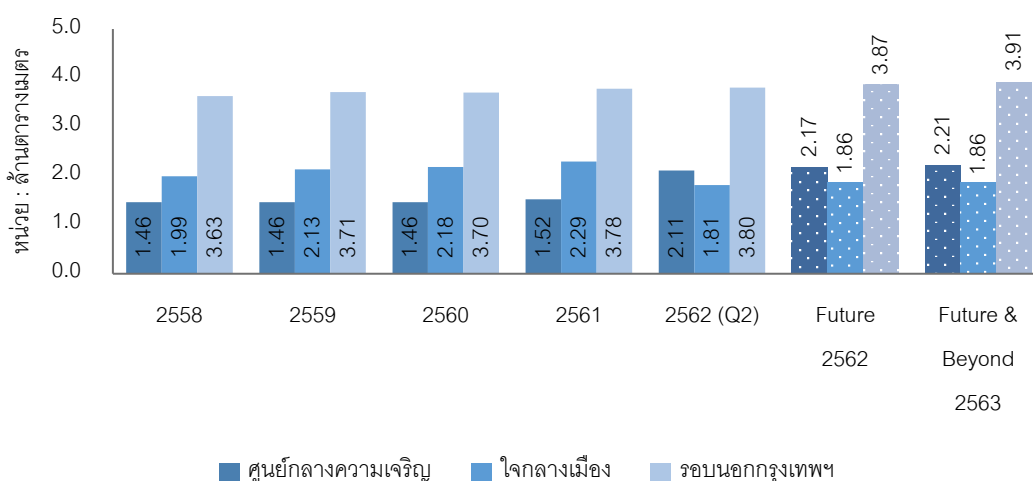
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.4% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.02% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 นี้ประกอบด้วยศูนย์การค้าชุมชน โครงการแบบบีนี วิลล่า ภายในซอยสุขุมวิท 26 ขนาดพื้นที่ประมาณ 2,300 ตารางเมตร และศูนย์การค้าชุมชน โครงการพีเพิลพาร์ค บนถนนอ่อนนุช พื้นที่ประมาณ 17,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 19,300 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.72 ล้านตารางเมตร

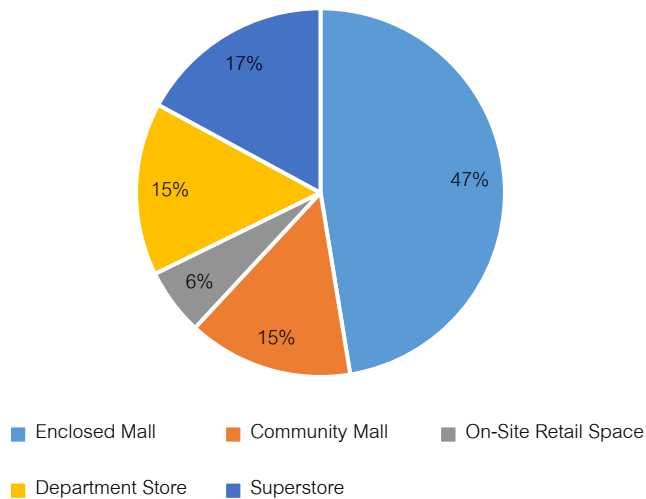
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งมีกำหนดเปิดตัวโครงการในวันที่ 327 มกราคม 2563 โครงการสยาม มิตรทาวน์ พื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวในวันที่ 20 กันยายน 2562 โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต แวงค็อก พื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวประมาณเดือนธันวาคม 2562 โครงการวันแวงค็อก พื้นที่ประมาณ 260,000 ตารางเมตร และโครงการ Bangkok Mall พื้นที่ประมาณ 90,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการเตรียมแผน ประกอบด้วย โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร โครงการร่วมทุนระหว่างกลุ่มซีพีเอ็น และฮ่องกง แลนด์ ในรูปโครงการผสมผสาน (Mixed-use) บนที่ดินสถานทูตอังกฤษเดิม พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร และโครงการบิก เลค ซิตี้ บริเวณเมืองทองธานี พื้นที่ประมาณ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



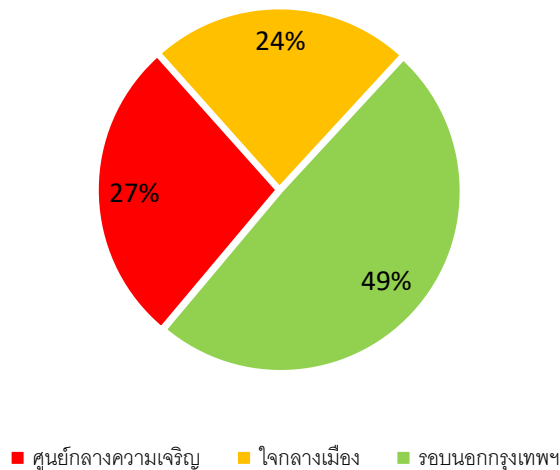
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 47% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 17% ตามด้วยพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม เป็นต้น และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 15% ส่วนศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2560



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

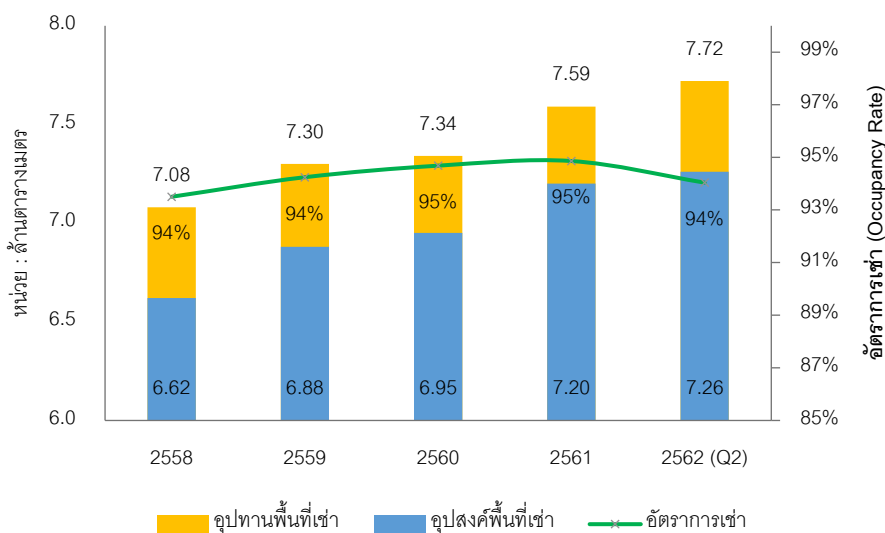
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

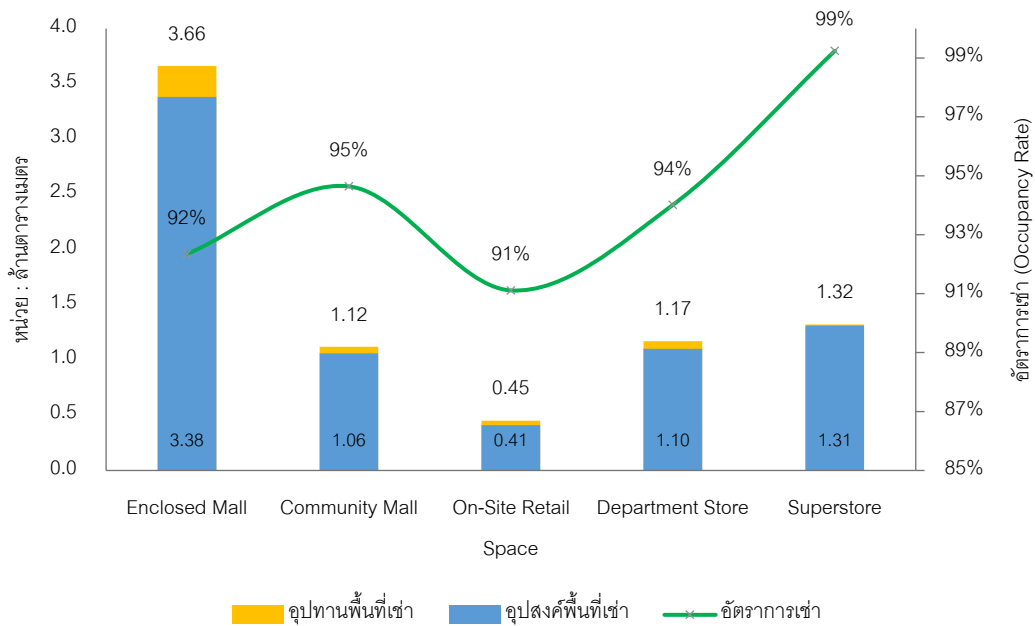
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 42,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.26 ล้าน ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 94% ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.5% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2562

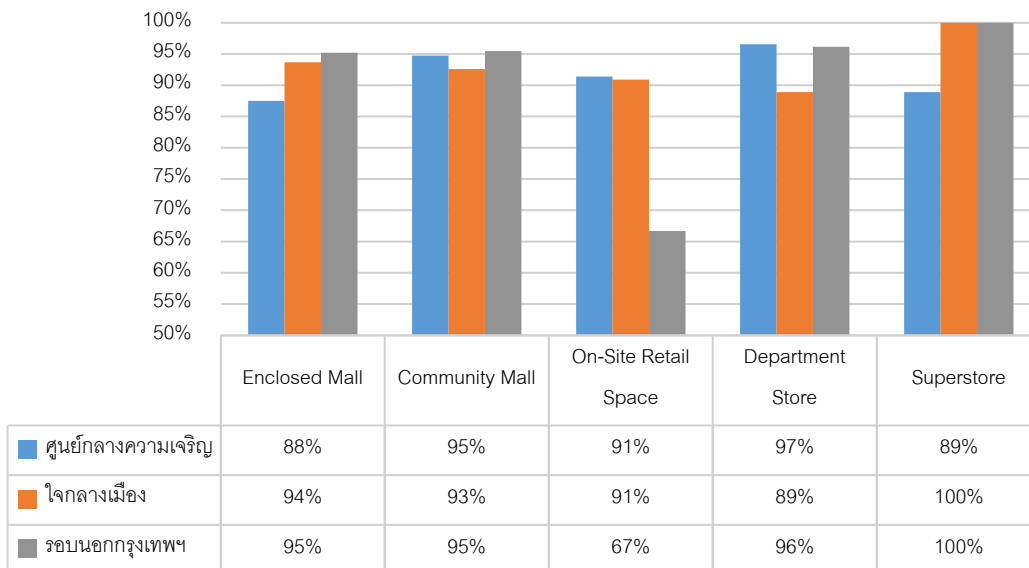


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 95% ตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ประมาณ 94% ศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 92% และศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 91% ตามลำดับ

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับคความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 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 :

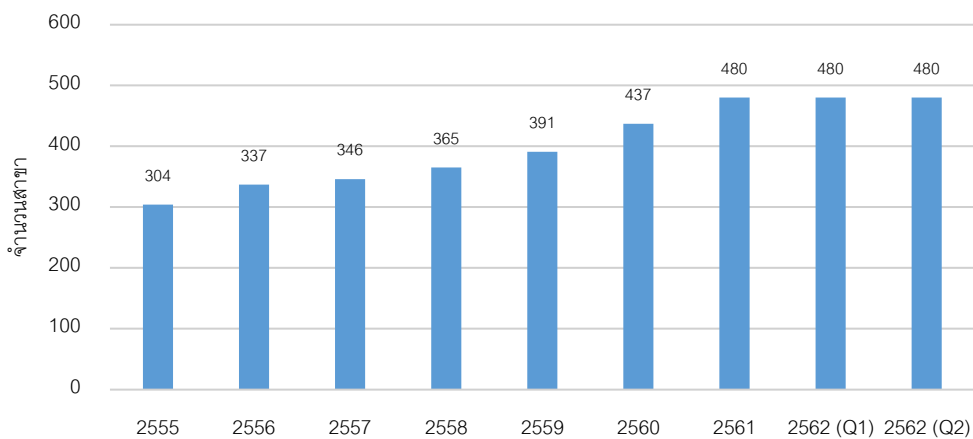
ราคาค่าเช่าเป็นราคาค่าเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

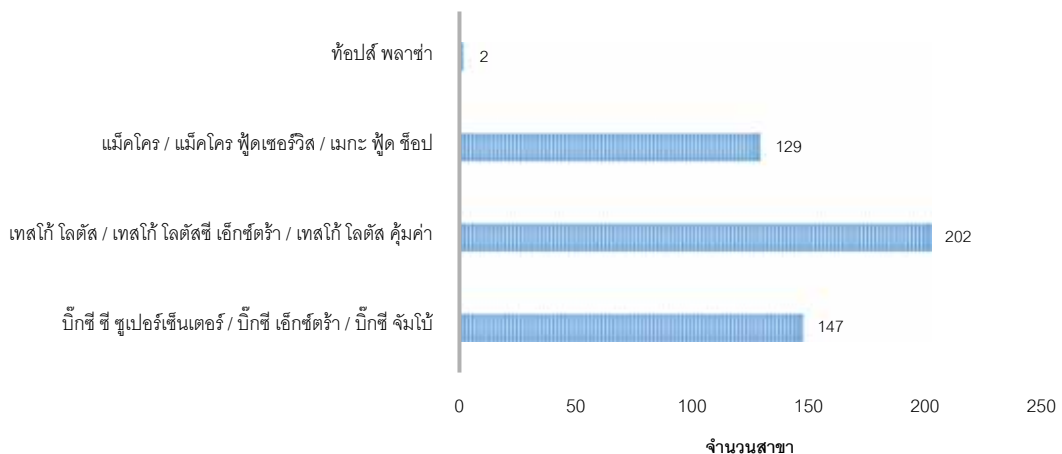
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 480 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 147 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 202 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 129 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 2 สาขา จากข้อมูลปี 2561 ถึงไตรมาส 2 ปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาไม่มีการเปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2560 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 43 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มแม็คโคร ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 26 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 10 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส เพิ่มขึ้น 6 สาขา และท็อป พลาซ่า เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



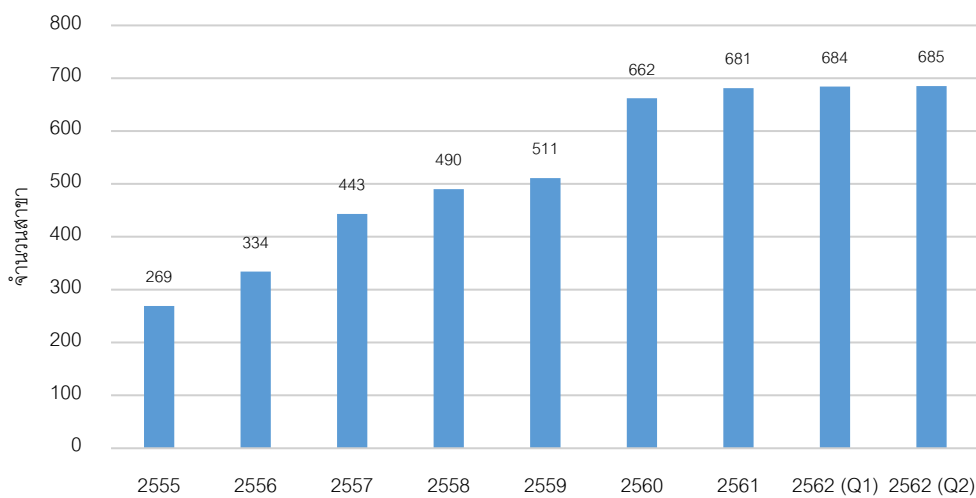
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



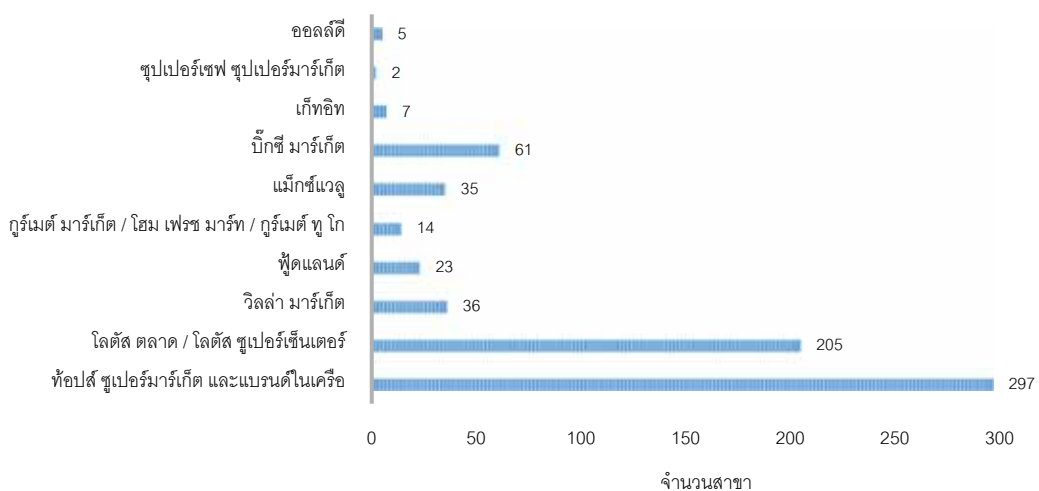
ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 685 สาขา จากข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 155% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และแบรนด์ในเครือของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 43% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 30% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 9%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 2 ปี 2562



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้เลือกพิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมโทรมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

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

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่านิ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 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

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี เนื่องจากเป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 33 - 34 เนื้อที่ดินประมาณ 97-2-39 ไร่ (39,039 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 25,000 บาท
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 41 - 42 เนื้อที่ดินประมาณ 44-1-90 ไร่ (17,790 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 11,250 บาท
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนตำหุ-บางพลี (ทล.3256) เนื้อที่ดินประมาณ 15-0-00 ไร่ (6,000 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 32,500 บาท
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนตำหุ-บางพลี (ทล.3256) เนื้อที่ดินประมาณ 14-3-46 ไร่ (5,946 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 30,000 บาท

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 - 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณ และปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สิน และให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัท จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดคลองชลประทาน ถนนสุขุมวิท (ทล.3) (บริเวณกิโลเมตรที่ 38-39)	ติดคลองชลประทาน ถนนสุขุมวิท (ทล.3) (บริเวณกิโลเมตรที่ 33-34)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) (หลักกิโลเมตรที่ 41-42)	ติดถนนตำรุ-บางพลี (ทล.3256)	ติดถนนตำรุ-บางพลี (ทล.3256)
ช่วงเวลา		มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563	มกราคม 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	55-0-80	97-2-39	44-1-90	15-0-00	14-3-46
ราคา (บาท/ตารางวา)		25,000	11,250	32,500	30,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	11,250	32,500	30,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	11,250	32,500	30,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		22,500	10,125	29,250	27,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		22,500	10,125	29,250	27,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		-10.0%	10.0%	-10.0%	-10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		5.0%	0.0%	-40.0%	-40.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	10.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5.0%	10.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-10.0%	40.0%	-50.0%	-45.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		20,250	14,180	14,630	14,850
ผลการปรับฐานข้อมูล		-20.0%	30.0%	-60.0%	-55.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	15,978	5,063	3,545	3,658	3,713
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	16,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ (22,080.0 ตารางวา)

ราคา 16,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 353,280,000 บาท

หรือประมาณ 353,200,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตส์ รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 8 เดือน 9 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	353,280,000 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)

• การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 วัน

Items	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	10,598,400	10,598,400	10,598,400	12,188,160	12,188,160	12,188,160	14,016,384	14,016,384
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	4,197,727	4,197,727	4,617,500	4,617,500	4,617,500	5,079,250	5,079,250	5,079,250
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	6,400,673	6,400,673	5,980,900	7,570,660	7,570,660	7,108,910	8,937,134	8,937,134
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	90,682,126 บาท							
หรือประมาณ (Rounded To)	91,000,000 บาท							

Items	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	14,016,384	16,118,842	16,118,842	16,118,842	18,536,668	18,536,668	18,536,668	21,317,168
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	5,587,175	5,587,175	5,587,175	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	8,429,209	10,531,667	10,531,667	9,972,949	12,390,775	12,390,775	11,776,186	14,556,686

Items	ปีที่ 17	ปีที่ 18
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	21,317,168	14,659,203
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	6,760,482	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	14,556,686	14,659,203

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 17 ปี 8 เดือน 9 วัน ประมาณ 91,000,000 บาท

การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 12 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 17 ปี 8 เดือน 9 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัทฯ 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

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทศโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	18,429	29,000	534,441,000	12	3.33%	39.96%	213,562,624	320,878,376
รวมมูลค่าอาคาร			534,441,000	รวมมูลค่าอาคาร			320,878,376	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	32,360	1,500	48,540,000	12	3.33%	39.96%	19,396,584	29,143,416
รั้วเหล็ก	1,345	1,000	1,345,000	12	3.33%	39.96%	537,462	807,538
ป้าย (เทศโก โลดส์)	1 ชุด	-	4,200,000	12	3.33%	39.96%	1,678,320	2,521,680
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			54,085,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			32,472,634	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			588,526,000	รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)			353,351,010	
หรือประมาณ			589,000,000	หรือประมาณ			353,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน / สิทธิการเช่า (Leasehold)	91,000,000
• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	353,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	444,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาวะผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าคือ 17 ปี 8 เดือน 9 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 27 มกราคม 2563

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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 ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,071.50	1,630	3.0% ต่อปี
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,166.59	850	3.5% ต่อปี

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 ธันวาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,072,093						
ปีที่ 2	2,072,093						
ปีที่ 3.1	2,072,093						
ปีที่ 3.2	2,279,302						
ปีที่ 4	2,279,302						
ปีที่ 5	2,279,302						
ปีที่ 6	2,507,232						
ปีที่ 7	2,507,232						
ปีที่ 8	2,507,232	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	2,507,232	2	2,507,232	30,086,784
ปีที่ 9	2,757,955	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	2,507,232	2	2,757,955	30,588,230
ปีที่ 10	2,757,955	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	2,757,955	2	2,757,955	33,095,460
ปีที่ 11	2,757,955	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	2,757,955	2	2,757,955	33,095,460
ปีที่ 12	3,033,750	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	2,757,955	2	3,033,750	33,647,051
ปีที่ 13	3,033,750	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	3,033,750	2	3,033,750	36,405,004
ปีที่ 14	3,033,750	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	3,033,750	2	3,033,750	36,405,004
ปีที่ 15	3,337,125	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	3,033,750	2	3,337,125	37,011,754
ปีที่ 16	3,337,125	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	3,337,125	2	3,337,125	40,045,504
ปีที่ 17	3,337,125	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	3,337,125	2	3,337,125	40,045,504
ปีที่ 18	3,670,838	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	3,337,125	2	3,670,838	40,712,929
ปีที่ 19	3,670,838	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 74 - 26 ม.ค 75)	10	3,670,838	2	3,670,838	44,050,054
ปีที่ 20	3,670,838	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 75 - 26 ม.ค 76)	10	3,670,838	2	3,670,838	44,050,054
ปีที่ 21	4,037,922	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 76 - 26 ม.ค 77)	10	3,670,838	2	4,037,922	44,784,223
ปีที่ 22	4,037,922	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 77 - 26 ม.ค 78)	10	4,037,922	2	4,037,922	48,455,066
ปีที่ 23	4,037,922	ปีที่ 16 (27 ม.ค. 78 - 26 ม.ค 79)	10	4,037,922	2	4,037,922	48,455,066
ปีที่ 24	4,441,714	ปีที่ 17 (27 ม.ค. 79 - 26 ม.ค 80)	10	4,037,922	2	4,441,714	49,262,650
ปีที่ 25	2,072,093	ปีที่ 17.69 (27 ม.ค. 80 - 4 ต.ค 80)	8	4,441,714	-	-	8,883,429

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 4 ธันวาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	202,535						
ปีที่ 2	202,535						
ปีที่ 3.1	202,535						
ปีที่ 3.2	222,788						
ปีที่ 4	222,788						
ปีที่ 5	222,788						
ปีที่ 6	245,067						
ปีที่ 7	245,067						
ปีที่ 8	245,067	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	245,067	2	245,067	2,940,804
ปีที่ 9	269,573	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	245,067	2	269,573	2,989,816
ปีที่ 10	269,573	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	269,573	2	269,573	3,234,876
ปีที่ 11	269,573	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	269,573	2	269,573	3,234,876
ปีที่ 12	296,530	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	269,573	2	296,530	3,288,791
ปีที่ 13	296,530	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	296,530	2	296,530	3,558,365
ปีที่ 14	296,530	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	296,530	2	296,530	3,558,365
ปีที่ 15	326,183	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	296,530	2	326,183	3,617,670
ปีที่ 16	326,183	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	326,183	2	326,183	3,914,199
ปีที่ 17	326,183	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	326,183	2	326,183	3,914,199
ปีที่ 18	358,802	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	326,183	2	358,802	3,979,437
ปีที่ 19	358,802	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 74 - 26 ม.ค 75)	10	358,802	2	358,802	4,305,627
ปีที่ 20	358,802	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 75 - 26 ม.ค 76)	10	358,802	2	358,802	4,305,627
ปีที่ 21	394,682	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 76 - 26 ม.ค 77)	10	358,802	2	394,682	4,377,387
ปีที่ 22	394,682	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 77 - 26 ม.ค 78)	10	394,682	2	394,682	4,736,189
ปีที่ 23	394,682	ปีที่ 16 (27 ม.ค. 78 - 26 ม.ค 79)	10	394,682	2	394,682	4,736,189
ปีที่ 24	434,150	ปีที่ 17 (27 ม.ค. 79 - 26 ม.ค 80)	10	394,682	2	434,150	4,815,125
ปีที่ 25	202,535	ปีที่ 17.69 (27 ม.ค. 80 - 4 ต.ค 80)	8	434,150	-	-	868,301

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณานขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร และพื้นที่เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	ปีที่ 1 : 99% ปีที่ 2 : 98% ปีที่ 3 : 97% และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 41% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณาปรับเพิ่ม 3.5% ต่อปี จนตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา 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 4.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.7% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 3 และปีที่ 13 โดยนับจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (ในที่นี่คือวันรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน 4 ธันวาคม 2555) ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร
คาวงงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 6.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 2.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 0.80% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ																
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ																
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้น ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 3</td> <td>4,197,727.24</td> </tr> <tr> <td>4 - 6</td> <td>4,617,499.96</td> </tr> <tr> <td>7 - 9</td> <td>5,079,249.95</td> </tr> <tr> <td>10 - 12</td> <td>5,587,174.94</td> </tr> <tr> <td>13 - 15</td> <td>6,145,892.43</td> </tr> <tr> <td>16 - 18</td> <td>6,760,481.67</td> </tr> <tr> <td>18.17</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 3	4,197,727.24	4 - 6	4,617,499.96	7 - 9	5,079,249.95	10 - 12	5,587,174.94	13 - 15	6,145,892.43	16 - 18	6,760,481.67	18.17	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																
1 - 3	4,197,727.24																
4 - 6	4,617,499.96																
7 - 9	5,079,249.95																
10 - 12	5,587,174.94																
13 - 15	6,145,892.43																
16 - 18	6,760,481.67																
18.17	-																

- **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% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 17 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2563) ประมาณ 1.68% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 8%-10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

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 17.69	
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)																			
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	40,518,540	41,734,096	42,986,119	44,275,703	45,603,974	46,972,093	48,381,256	49,832,693	51,327,674	52,867,504	54,453,530	56,087,135	57,769,750	59,502,842	61,287,927	63,126,565	65,020,362	3,855,632	
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	11,899,218	12,315,691	12,746,740	13,192,876	13,654,626	14,132,538	14,627,177	15,139,128	15,668,998	16,217,413	16,785,022	17,372,498	17,980,535	18,609,854	19,261,199	19,935,341	20,633,078	1,229,457	
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	99%	98%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	51,893,580	52,968,791	54,060,873	55,744,521	57,480,842	59,271,492	61,118,180	63,022,667	64,986,772	67,012,370	69,101,395	71,255,844	73,477,776	75,769,315	78,132,652	80,570,049	83,083,837	4,932,536	
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																			
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Lotus Store Area)	30,086,784	30,588,230	33,095,460	33,095,460	33,647,051	36,405,004	36,405,004	37,011,754	40,045,504	40,045,504	40,712,929	44,050,054	44,050,054	44,784,223	48,455,066	48,455,066	49,262,650	35,533,716	
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,940,804	2,989,816	3,234,876	3,234,876	3,288,791	3,558,365	3,558,365	3,617,670	3,914,199	3,914,199	3,979,437	4,305,627	4,305,627	4,377,387	4,736,189	4,736,189	4,815,125	3,473,203	
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	33,027,588	33,578,046	36,330,336	36,330,336	36,935,841	39,963,368	39,963,368	40,629,424	43,959,703	43,959,703	44,692,366	48,355,682	48,355,682	49,161,610	53,191,254	53,191,254	54,077,775	39,006,918	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	21,276,368	22,021,041	22,791,777	23,589,489	24,415,122	25,269,651	26,154,089	27,069,482	28,016,914	28,997,506	30,012,418	31,062,853	32,150,053	33,275,305	34,439,940	35,645,338	36,892,925	26,379,929	
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	106,197,536	108,567,878	113,182,986	115,664,346	118,831,805	124,504,512	127,235,637	130,721,573	136,963,388	139,969,578	143,806,179	150,674,379	153,983,511	158,206,230	165,763,847	169,406,642	174,054,537	70,319,383	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	365,850	374,949	384,263	396,670	409,480	422,706	436,361	450,461	465,018	480,049	495,569	511,593	528,139	545,223	562,863	581,077	599,884	156,562	
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	106,563,386	108,942,827	113,567,250	116,061,017	119,241,285	124,927,217	127,671,998	131,172,034	137,428,407	140,449,627	144,301,748	151,185,972	154,511,650	158,751,453	166,326,710	169,987,718	174,654,421	70,475,946	
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,014,968	3,105,417	3,198,579	3,294,537	3,393,373	3,495,174	3,600,029	3,708,030	3,819,271	3,933,849	4,051,865	4,173,420	4,298,623	4,427,582	4,560,409	4,697,221	4,838,138	3,442,751	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,548,741	2,605,629	2,716,392	2,775,944	2,851,963	2,988,108	3,053,655	3,137,318	3,287,121	3,359,270	3,451,348	3,616,185	3,695,604	3,796,950	3,978,332	4,065,759	4,177,309	1,687,665	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,975,589	2,024,725	2,075,022	2,142,018	2,211,191	2,282,611	2,356,351	2,432,488	2,511,100	2,592,267	2,676,073	2,762,605	2,851,951	2,944,205	3,039,460	3,137,815	3,239,373	845,437	
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	-	1,514,975	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,016,432	-	-	-	-	-	
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	4,779,827	4,898,711	5,020,399	5,182,494	5,349,854	5,522,650	5,701,061	5,885,270	6,075,466	6,271,845	6,474,610	6,683,969	6,900,138	7,123,340	7,353,805	7,591,770	7,837,482	2,045,487	
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,470,716	1,507,296	1,544,738	1,594,614	1,646,109	1,699,277	1,754,173	1,810,852	1,869,374	1,929,798	1,992,188	2,056,606	2,123,119	2,191,797	2,262,709	2,335,929	2,411,533	629,381	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	852,507	871,543	908,538	928,488	953,930	999,418	1,021,376	1,049,376	1,099,427	1,123,597	1,154,414	1,209,488	1,236,093	1,270,012	1,330,614	1,359,902	1,397,235	563,808	
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	14,642,347	15,013,320	16,978,643	15,918,095	16,406,420	16,987,238	17,486,645	18,023,334	18,661,759	19,210,626	19,800,497	20,502,273	23,121,961	21,753,884	22,525,329	23,188,398	23,901,070	9,214,528	
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	91,921,039	93,929,507	96,588,606	100,142,921	102,834,865	107,939,979	110,185,353	113,148,700	118,766,648	121,239,001	124,501,251	130,683,699	131,389,689	136,997,569	143,801,381	146,799,321	150,753,351	61,261,418	
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																			
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,654,579	1,690,731	1,738,595	1,802,573	1,851,028	1,942,920	1,983,336	2,036,677	2,137,800	2,182,302	2,241,023	2,352,307	2,365,014	2,465,956	2,588,425	2,642,388	2,713,560	1,102,706	
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	852,507	878,082	904,425	931,558	959,504	988,289	1,017,938	1,048,476	1,079,930	1,112,328	1,145,698	1,180,069	1,215,471	1,251,935	1,289,493	1,328,178	1,368,024	973,466	
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	4,197,727	4,197,727	4,617,500	4,617,500	4,617,500	5,079,250	5,079,250	5,079,250	5,587,175	5,587,175	5,587,175	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482	6,760,482	-	
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	6,704,813	6,766,541	7,260,520	7,351,630	7,428,032	8,010,459	8,080,524	8,164,403	8,804,905	8,881,805	8,973,896	9,678,268	9,726,378	9,863,784	10,638,400	10,731,048	10,842,066	2,076,172	
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																			
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,206,074	2,260,943	2,317,107	2,391,920	2,469,163	2,548,915	2,631,259	2,716,278	2,804,061	2,894,698	2,988,281	3,084,909	3,184,679	3,287,695	3,394,064	3,503,894	3,617,299	944,071	
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	83,010,152	84,902,023	87,010,979	90,399,371	92,937,670	97,380,605	99,473,570	102,268,019	107,157,682	109,462,498	112,539,074	117,920,523	118,478,632	123,846,090	129,768,918	132,564,379	136,293,986	58,241,175	
Ratio %	77.90%	77.93%	76.62%	77.89%	77.94%	77.95%	77.91%	77.96%	77.97%	77.94%	77.99%	78.00%	76.68%	78.01%	78.02%	77.98%	78.04%	82.64%	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ	759,861,396 บาท																		
	760,000,000 บาท																		

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	444,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	760,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อน และจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลัก หรือผู้ประกอบการซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 17 ปี 8 เดือน 9 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

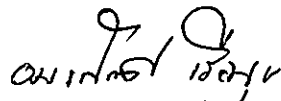
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู (รหัสสาขา 65)

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	760,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
---	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

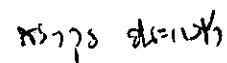


(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า (สม.923)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย



(นายสรวิชญ์ ชนะแก้ว)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย



(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 33 – 34 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.5 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง หมายเลข อ. 2 - 2)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 97-2-39 ไร่ (39,039 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดคลองชลประทานประมาณ 150 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และมีบ่อน้ำขนาด 30 x 150 เมตร จำนวน 1 บ่อ
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: มกราคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณเป้ โทรศัพท์ 063-619-7893
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 41 - 42 หรือตรงข้ามโรงเรียนวัดตำหรุ
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8) และที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว หมายเลข ก. 1 - 12)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ที่ดิน	: ประมาณ 44-1-90 ไร่ (17,790 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดคลองชลประทานประมาณ 80 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 11,250 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: มกราคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณอมร โทรศัพท์ 063-212-5382
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล.3256) ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร หรือห่างจากหมู่บ้านพฤษภา 106 บางปู - ตำหุ ไปทางทิศใต้ ประมาณ 300 เมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8)
- สภาพแวดล้อม : ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : ประมาณ 15-0-00 ไร่ (6,000 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล.3256) ประมาณ 80 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 32,500 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : มกราคม 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณพัน โทรศัพท์ 089-449-4540
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

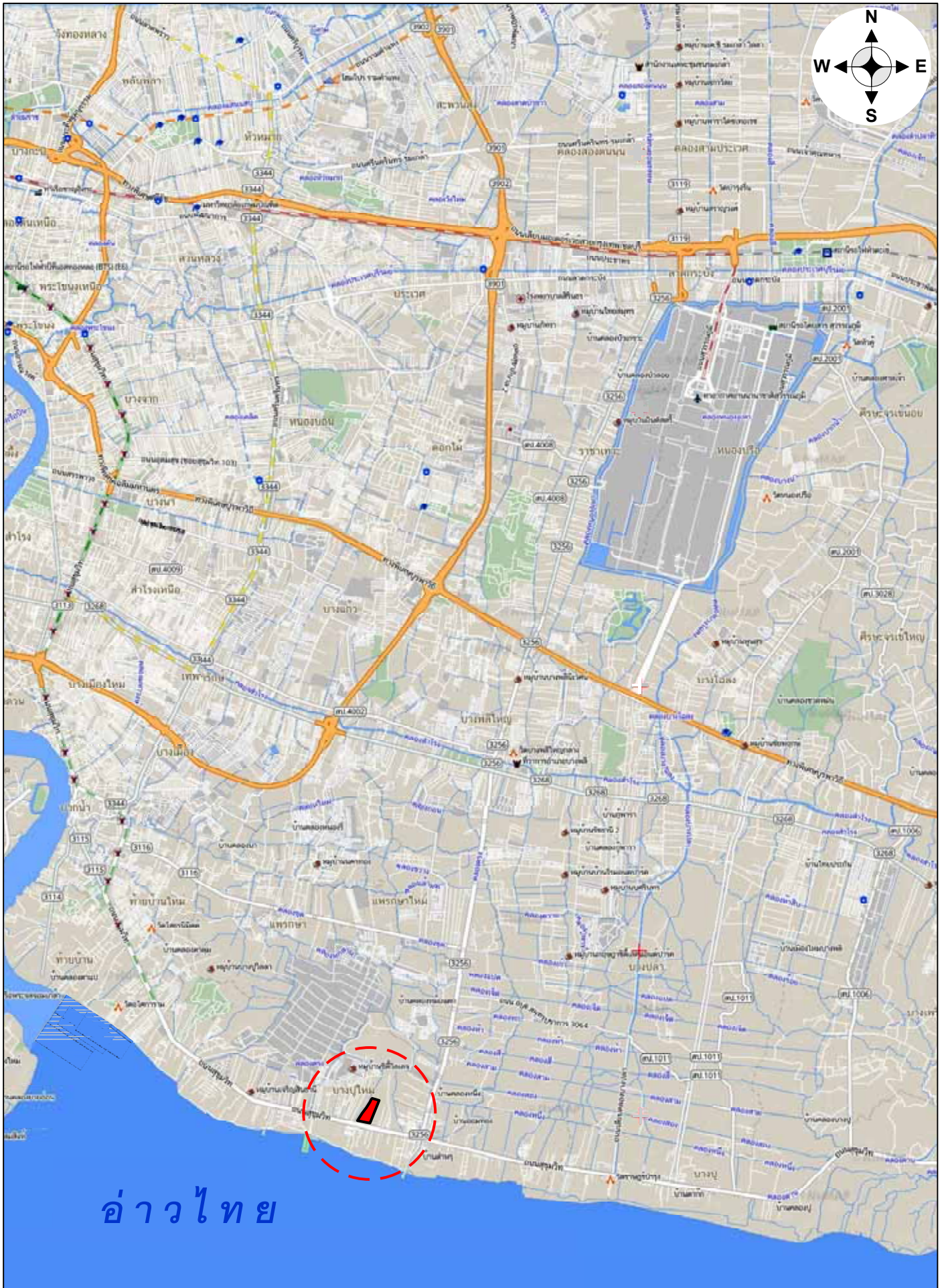
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล.3256) ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร หรือห่างจากหมู่บ้านพุกษา 106 บางปู - ตำหุ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 100 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 14-3-46 ไร่ (5,946 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปด้ามมีด มีหน้ากว้างติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล. 3256) ประมาณ 90 เมตร สภาพปัจจุบันบริเวณด้านหน้าที่ดินประมาณ 2 ไร่ ใช้ประโยชน์เป็นคู่ออมรถ ส่วนที่เหลือมีสภาพเป็นบ่อปลาลึกประมาณ 1 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าโดยเฉลี่ยประมาณ 0.8 - 1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 30,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: มกราคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ลูกค้า โทรศัพท์ 094-884-1911
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน


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

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



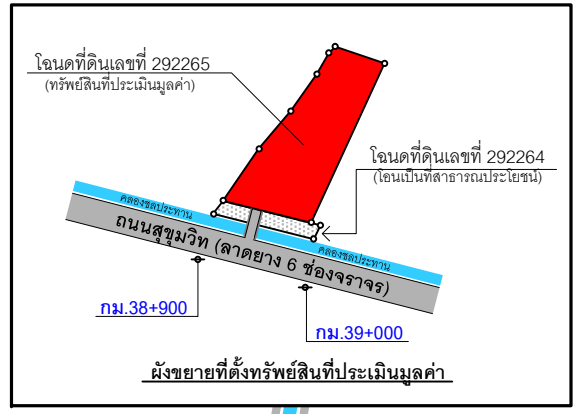
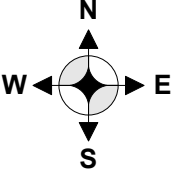
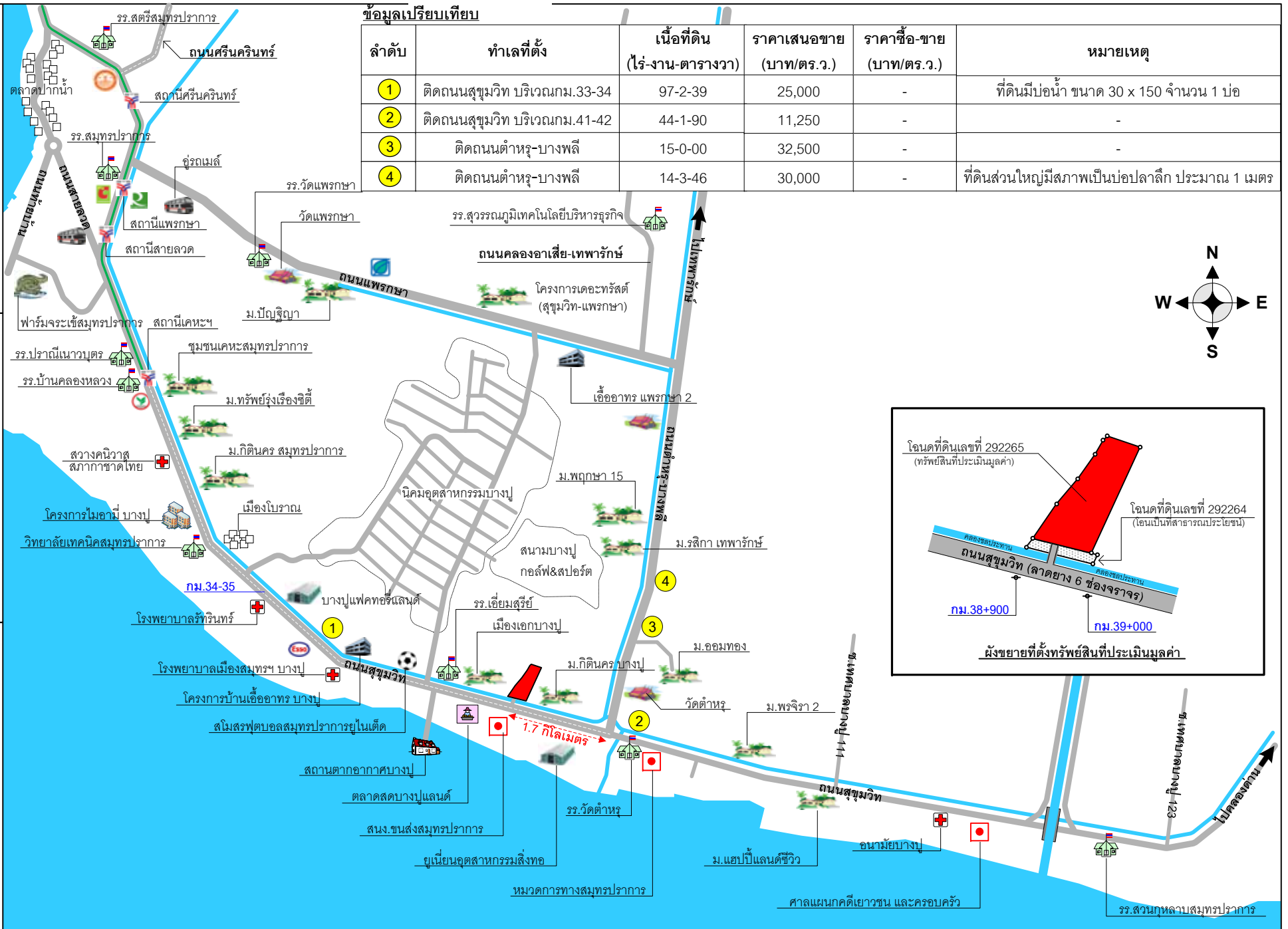
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค

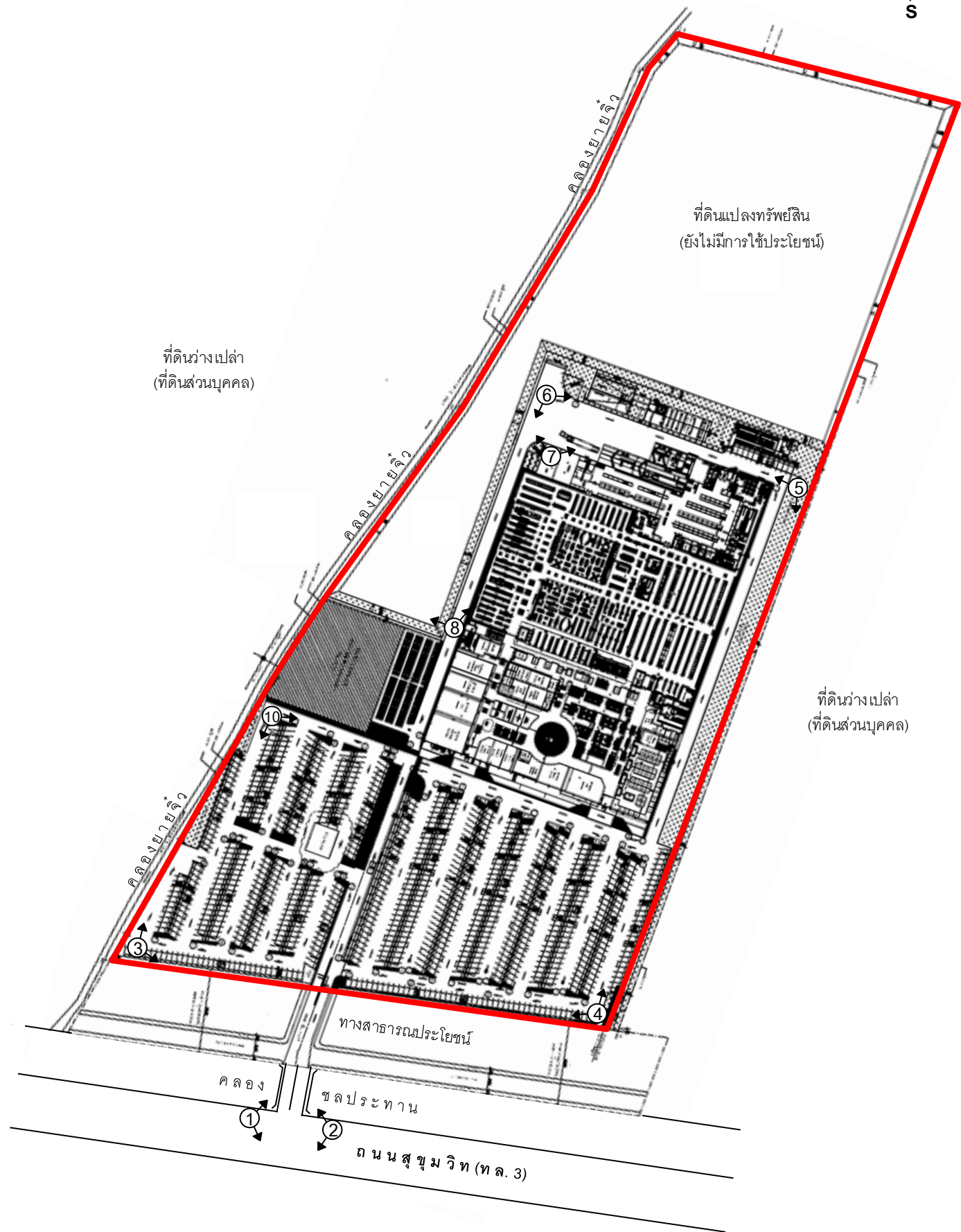
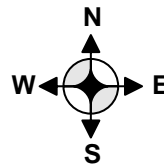
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ จ
แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ข
รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

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

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

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

2.7 ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ถังเก็บน้ำประปา
พื้นที่ _____ ม.2 ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ ม.2

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

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายเทเวศร์ อุดวิชัย วสท.461 เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นางสาวจรียา เจริญสิน สก.1077 เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร วย.1285 เป็นผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร วย.1285 เป็นผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายณัฐ นิตินพ วท.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้

- (6) นายณัฐ นิตินัน วก.764 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
อากาศและระบบระบายอากาศและ
ระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิตินัน วก.764 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายณัฐ นิตินัน วก.764 เป็นวิศวกรควบคุมงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล วฟก.612 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบไฟฟ้า
- (10) นายบรรจง เจริญกิจพุทธผล วฟก.612 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

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

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	<u>72,864</u>	บาท
ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ ทั้ง เชื้อน กำแพงหรืออื่นๆ	<u>6,000</u>	บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	<u>14,610</u>	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	<u>1,080</u>	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	<u>20</u>	บาท
รวมทั้งสิ้น	<u>94,574</u>	บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

6.2 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นหรือเทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองฟุ้งกระจายขึ้นเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กันตัวอาคารที่สูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้าง ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราววัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาตและจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

6.3 จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละออง มลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรื้อล้างที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวเกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใดเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้แจ้งฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง
ต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจาก
ที่ได้แจ้งไว้

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

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน กันยายน พ.ศ. 2549



ตำแหน่ง _____



ใบรับรองก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 193 / 2550

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดย นายกวิน สัตตทกุล และ นายสมพงษ์ รุ่งนิวัติชัย

เจ้าของอาคารอยู่บ้านเลขที่ ๒๒๙/๑ ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐

ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพฯ

ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต

เลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22 กันยายน 2550 ซึ่งอาคารดังกล่าว

เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท

อุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, กิจการ, ห้องเย็น, เมเจอร์, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ - ม.^๒

ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน - คัน พื้นที่ - ม.^๒

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

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

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

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

พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

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

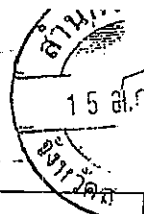
พื้นที่ - ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กั้บรต และทางเข้า-ออกของรต จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สารบัญชีจดทะเบียน

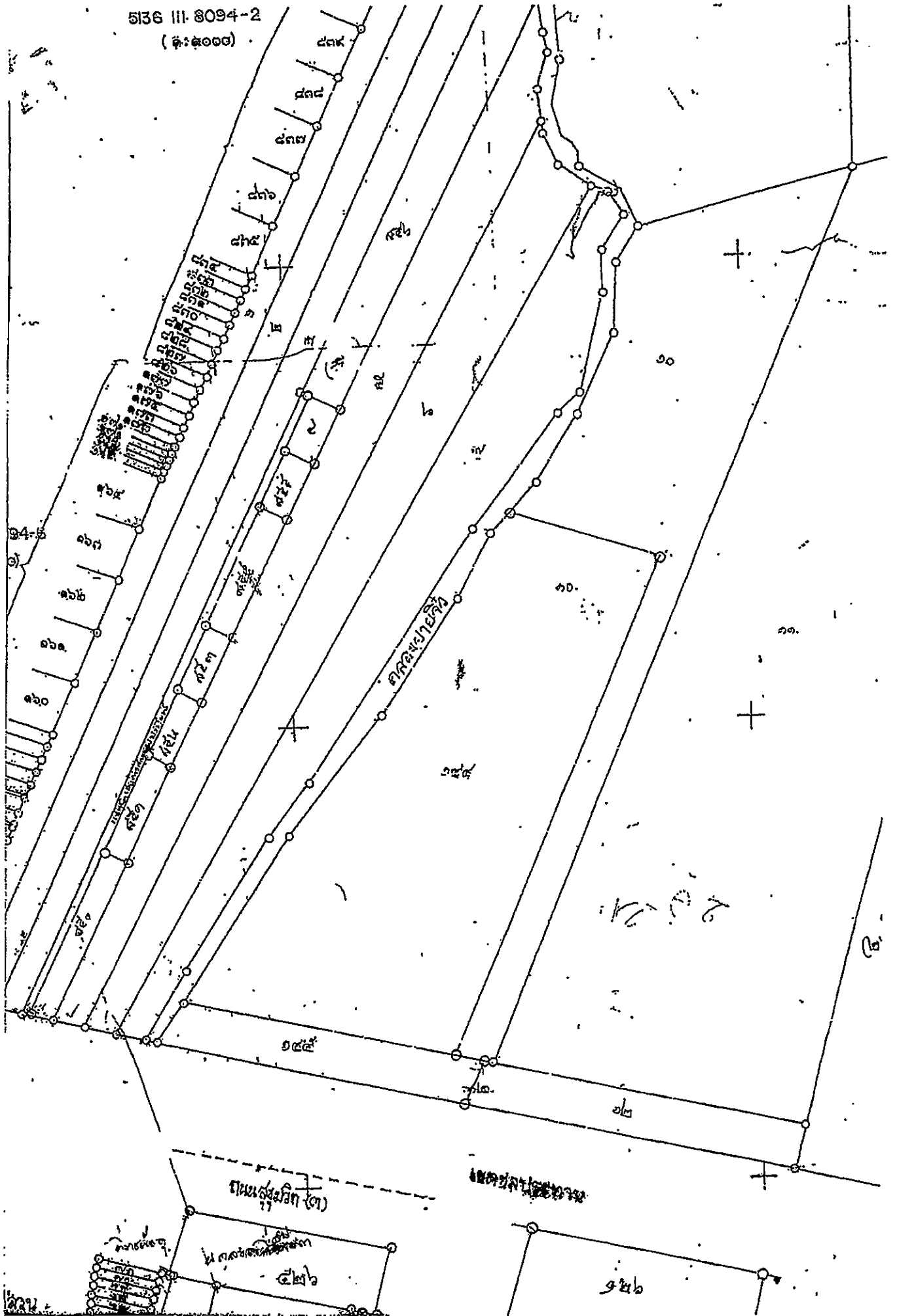
๕๑๒๒๖๘ ๒/๒



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เนอทคน ตามสัญญา		เนอทคน คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานทอน ตราประทับ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550	เช่า	บริษัท อีสทาร์ (มหาชน)	บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	55	80	-	-	นายประจักษ์ ธีระวิจิตร	
วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2550	เช่า (มีกำหนด สามปี)	บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ศิษย์วิทย์ ธีระวิจิตร (ผู้เช่า)	55	80	-	-	นายประจักษ์ ธีระวิจิตร	
วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2552	แก้ไขเพิ่ม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีสาระสำคัญว่า บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ขอแก้ไขสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552						นายประจักษ์ ธีระวิจิตร	
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555	โอนสิทธิ์ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย ศิษย์วิทย์ ธีระวิจิตร และบริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	กองพัฒนาระบบราชการ ไอที ธีระวิจิตร ธีระวิจิตร บุรีรัมย์	55	80	-	-	นายวิกรม ธีระวิจิตร	
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555	แก้ไข สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 และฉบับที่แก้ไขฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552 บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดยมีสาระสำคัญว่า บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ขอแก้ไขสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2548 และในข้อ 11 ของสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 บริษัท อีสทาร์ พรอเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ขอแก้ไขสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 ทั้งนี้ โดยไม่ให้ความยินยอม ปรากฏว่ามีเอกสารของนายประจักษ์ ธีระวิจิตร ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555						นายวิกรม ธีระวิจิตร	

5136 III-8094-2

(နံ: ၈၀၀၀)



บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 292265 อำเภอ : เมืองสมุทรปราการ

หน้าสำรวจ : 2615 ตำบล : บางปูใหม่

เครื่องหมายที่ดิน

รวาง : 5136III

8094

แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000

เลขที่ดิน : 144

โซน :

บล็อก :

ล็อต/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 55-0-80

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **11,000.00** บาท



ให้ยื่นแบบ โอนค่าเช่าที่พัก ค่าธรรมเนียมสหภาพฯ ...
 หนึ่งร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน และให้ทำทะเบียน (พ.ร.บ. ๒๕๖๑)
 แล้วทูลเกล้าฯ ถวาย วันที่ ๑๑ มิ.ย. ๒๕๖๑

หนังสือสัญญาข่าสที่ดิน

นางสาว...
นายสุรสิทธิ์ เรืองศรี พนักงานเจ้าหน้าที่

๒๖๒๒๕๕

นางอุไร

เลขที่ที่ดิน 144

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

หน้าสำรวจ 2615

จังหวัด สมุทรปราการ

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 30

เดือน มกราคม

พุทธศักราช 255๐

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

ระหว่าง ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ตบประเศศิริประชาชน

(โดยนางปาริชาติ ธัญญะวานี ผู้ขาย
 ชนนท์ แทน)

อาชู - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 333
 ตำบล/แขวง สีลม อำเภอ/เขต บางรัก

ครอบครัว - ถนน สีลม หมู่ที่ -
 จังหวัด กทม. หมายเลขโทรศัพท์ 2314333

กับ บริษัทเรอรัวซี พรอเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์จำกัด

(โดยนายอนันท์ กมเสวต แทน) ผู้ซื้อ

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ -
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 613-615-617
 ตำบล/แขวง จักรวรรดิ อำเภอ/เขต สัมพันธวงศ์

ครอบครัว - ถนน ทรงวาด หมู่ที่ -
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 02-2240042 (อนันท์)

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ซื้อขอข่าสที่ดินให้ใช้ตั้งอู่ช่างบนพื้นที่แปลงแก่ผู้ซื้อเป็นระยะเวลาเงิน (หนึ่งร้อยสิบเจ็ดพันยี่สิบแปดบาทถ้วน) ที่ขึ้นหรือชำระคืนสิบบาทที่สิบกลาง
- ข้อ ๒. ผู้ซื้อขอข่าสที่ดินตามข้อ ๑ นี้ในจำนวนผู้ซื้อ ได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ซื้อครบแล้ว
- ข้อ ๓. บทย ทัด (นางเส็งปฤกษ์) (นางต่างประภาณี)
- ข้อ ๔. บริษัทเรอรัวซี เป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย ขอเพื่อเป็นทรัพย์สินของบริษัทรายได้รับไปเสีย
- ข้อ ๕. ให้ชำระเงินค่าใช้กรรมจัดการกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) เลขที่ 6471626 ลว.๒๕ ม.ก.๒๕๕๐ เป็นเงิน -79,425,454.4๐ บาท แล้วส่วนที่เหลือ
- ข้อ ๖. ได้ชำระไว้แล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ทำต่อหน้า

Lore S
 (ลงลายมือชื่อผู้ขาย) ๑๗ มิ.ย. ๒๕๕๐ (พ.ร.บ. ๒๕๖๑/๒๕๕๐)

SAVON
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) ๑๗ มิ.ย. ๒๕๕๐ (พ.ร.บ. ๒๕๖๑/๒๕๕๐)

นางภัทราภรณ์ สาริบุตร
 (ลงลายมือชื่อพยาน)

นางสาวนิต ก่องแก้วศรีภูมิ
 (ลงลายมือชื่อพยาน)

นางสาว...
 เจ้าพนักงานที่ดิน

[Handwritten Signature]

๑๖ มิ.ย. ๒๕๕๐



ชำระอากรแล้ว

๒๐(๕)

(ท.อ. ๕)

(บางม)

หนังสือสัญญา ขาย

ที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล	-	หมู่ที่	-	เล่ม	-
อำเภอ	-			หน้า	-
จังหวัด	-			สารบบเลขที่	-

จำนวนที่ดิน - ไร่ - งาน - วา

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2555

ณ ที่ว่าการ	สำนักงานที่ดิน	จังหวัด	สมุทรปราการ
ระหว่าง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายสุชาติ สังข์จันทร์ (แทน)		ผู้ ขาย อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย
บุตร	อยู่ที่บ้าน	ถนนวชิร	เลขที่ 629/1 หมู่ที่ -
ตำบล	นวลจันทร์	อำเภอ	บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
กับ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท โดยนางสาววรรณา ออศิริวิกรณ์ (แทน)		ผู้ ชื่อ อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย
บุตร	อยู่ที่บ้าน	อาคารคิวอีสท์สสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10	เลขที่ 11 หมู่ที่ -
ตำบล	ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ	สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ขาย บอมน ขายอาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้

ข้อ ๒. ผู้ ชื่อ บอมนรับ ชื่ออาคาร ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย

เป็นเงิน 569,725,538 บาท (ห้าร้อยหกสิบเก้าล้านเจ็ดแสนสองหมื่นห้าพันห้าร้อยสามสิบแปดบาท) โดยชำระเป็นเลขเช็คเรียกของธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด เลขที่ 0701383 ฉบับลงวันที่ 03/12/2012

ข้อ ๓. ปลูกสร้างมาเมื่อปี พ.ศ. 2549

ข้อ ๔. ผู้ซื้อจะต้องรื้อถอนอาคารออกไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือ ไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า

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

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้ _____ ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ท. ๕๐)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

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

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

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ นางสาวพริดา ลักษณะพรหม

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาวอัญชสี จงมแก้ว)

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง (นายฤทธิรงค์ หวังศรี)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ


ผู้เขียน _____
ผู้ตรวจ _____
(นายฤทธิรงค์ ขำหาญ)

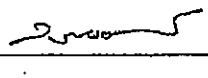
กรม ทรัพย์สิน

เอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

ใบปลิวเลขที่	รายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้ง อาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
198/2549 (ลงวันที่ 22 ก.ย. 2549) (ก่อสร้าง อาคาร) และ หนังสือ รับรองพื้นที่ ใช้สอย	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภท อุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา ถาวร ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอก ทางเข้า-ออก	1 1 1	18,216 246 24	292265 (เดิมคือ โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881)	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
อาคารที่ สบ 52503/2173 ฉบับลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถยนต์ โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นถังเก็บ น้ำประปา ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นห้องเครื่อง	1 17 9 1 1	628 7,854 830 267 63		

(ผู้ขาย)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)

(ผู้ซื้อ)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน

เทศโก้ โลตัส บางปูไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 27 ตุลาคม 2549

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2549 ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105538065331 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 613-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยนายไพบุลย์ ควัชรธรรม และนายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยนายโรเบิร์ต เจมส์ เทสโปโรห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ธนาคาร") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ให้เช่ากำลังดำเนินการเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์จากธนาคารในที่ดินบางส่วน เนื้อที่ประมาณ 55 (ห้าสิบห้า) ไร่ ภายใต้โฉนดที่ดิน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวมทั้งสิ้น 109 ไร่ 9 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ปราบกฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือว่าเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นบางส่วน เนื้อที่ประมาณ 55 (ห้าสิบห้า) ไร่ ภายใต้โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าปลีก ค้าส่งของผู้เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วัตถุประสงค์การเช่า") รายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้และให้ถือว่าเอกสารแนบท้าย ข. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

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

ผู้ให้เช่า

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

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

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

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

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและยินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าตกลงชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 10,800,000.00 บาท (สิบล้านสามแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คเช็คธนาคารสั่งจ่ายผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

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

- (1) เมื่อพ้นวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า โดยไม่ได้เกิดจากความผิดใด ๆ ของผู้เช่า

(2) เมื่อพ้นวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่งสินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ในที่ดินที่เช่า หรือไม่ได้รับอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับถนนสุขุมวิทและ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบด้วยกฎหมาย

(3) ผู้ให้เช่าผิดสัญญานี้หรือเมื่อเกิดกรณีที่เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้ หรือ

(4) เมื่อพ้นวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการโดยไม่ได้เกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญานี้ ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าตกลงยกเว้นเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

ในกรณีที่สัญญานี้ระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

ผู้เช่าจะต้องคืนหนังสือค้ำประกันตามข้อนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเช่าที่ดินที่เช่า

3.02 ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 79,200,000.00 บาท (เจ็ดสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคาร ณ วันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 และคืนหนังสือค้ำประกันให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

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

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

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

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

ของสัญญาฯ ค่าเช่าในระยะ 3 (สาม) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท (สองล้านแปดแสน หกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าใน ขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่สี่) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาเช่า เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญาฯ

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญาฯ สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยไม่ได้เกิดจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาฯ ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญาฯ สิ้นสุดลง

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

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

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

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญาฯ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและ ตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่ง ปลูกสร้างก็ได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการสอบเขตรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการและดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินตามเอกสารแนบท้าย ก. และออกโฉนดใหม่สำหรับที่ดินที่เช่า (“โฉนดที่ดินที่เช่า”) ก่อนการจดทะเบียนการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า โดยปราศจากภาระผูกพันฯ

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ เพื่อประกอบ กิจกรรมค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมค้าปลีก ค้าส่ง และที่จอดรถ

ผู้ให้เช่า

\\EX-Chat\Hypermarket\Agreement\Land Lease Agreement_Final2.DOC

หน้า 4

รถ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้

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

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมทั้งการหาเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.02, 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2550 โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซม อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ลินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการก่อสร้างแนบท้ายสัญญานี้ในเอกสารแนบท้าย ง. ในที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการ เชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่นภายในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2550 กำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวสามารถขยายออกไป คู่สัญญาจะต้องทำความเข้าใจเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวและระยะเวลาออกไปจะต้องไม่เกินวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

Clause 7.01

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

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรยกเว้นหรือสละเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและที่จอดรถ เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ลินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามแบบการ

P ๒๕๕๐

15E-CharitymarketAgreementAndLeaseAgreement_Thailand.DOC

หน้า 5

ก่อสร้างแนบท้ายสัญญาในเอกสารแนบท้าย ง. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาในที่ดินที่เช่าและการทำงานทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับถนนสุขุมวิท และ/หรือทางสาธารณะอื่นโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้ให้เช่าจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าและจะทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และดำเนินการให้มีการออกโฉนดสำหรับส่วนของที่ดินที่เช่าตามที่ระบุในสรุปรายละเอียดและตำแหน่งของที่ดินที่เช่าในเอกสารแนบท้าย ข. แล้ว และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญานี้ และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า สำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืนของทางราชการ

(6) ผู้ให้เช่าได้ทำการขนย้ายสิ่งของ ผู้อยู่อาศัย และหรือถอนสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่เช่าเสร็จเรียบร้อย ก่อนวันจดทะเบียนการเช่าที่ดิน

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่า คู่สัญญาตกลงเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปอีก 2 (สอง) เดือน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาจดทะเบียนการเช่าที่กำหนดไว้ เว้นแต่เหตุสุดวิสัยนั้นเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถขอใบอนุญาตตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 7.02 (1) ได้ ในกรณีนี้ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาข้อ 7.01 โดยที่คู่สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ -ต่อกัน

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยังไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญานี้เป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

Paulina

(E:\Chai\japan\kai\5000\Agreement\Land Lease Agreement_Final2.DOC

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้ และที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มๆ ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่า เพื่อให้การดำเนินงานธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหายหรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าการให้เช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดปล่อยความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และเมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าและโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

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

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

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่ารับรองว่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่า และการให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าไม่ขัดต่อข้อสัญญาใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าทำไว้กับบุคคลใด การเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทของผู้ให้เช่า และกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด และผู้ให้เช่าและกรรมการของผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ ได้แก่ คดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่นายต่อศักดิ์ มีมาก ("จิวเฮย") ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาแล้วเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2549 ซึ่งในวันที่ทำสัญญานี้จำเลยได้อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ("คดีฟ้องขับไล่") ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้คดีเป็นที่ยุติและส่งมอบหลักฐานดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัญญานี้ นอกจากคดีฟ้องขับไล่แล้ว ผู้ให้เช่ารับรองว่าผู้ให้เช่าไม่มีการฟ้องร้องคดีหรือถูกฟ้องคดีในศาลใด ๆ

P. S. S. S.

INDEX-ChaiNiyomai(ks)MajyodA.pptm(Land Lease Agreement)_Final2.DOC

หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับค่าตอบแทน...
หรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำ
บอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้
ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้คดีฟ้องขับไล่ยุติได้ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า
ให้แก่ผู้เช่าตามสัญญา นี้ ไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญา นี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้
เช่าได้รับอันเนื่องมาจากการที่คดีฟ้องขับไล่ไม่ยุติดังกล่าวทุกประการ

10.08 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้
สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี
ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือ
ต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่า
ทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

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

10.05 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนอง
หรือการผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลาย
ลักษณ์อักษรก่อน ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควรใด ๆ

10.06 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและ
หน้าที่ของตนเกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่มีอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญา นี้ หรือกรรมสิทธิ์ใน
ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดก็ได้ ภายใต้ข้อบังคับของสัญญาข้อ 2.03 โดยผู้ให้เช่าจะ
ดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ทุกประการ
และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ก่อนการโอนดังกล่าว

10.07 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ผู้ให้
เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการหรือได้รับคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.08 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้
เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

P. unidol

IKK-CharNSystemizedBangpoAgreementLand Lease Agreement_Final2.DOC

หน้า 9

10.09 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า หรือ ผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่ามีสิทธิครอบครองไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งอยู่บริเวณ โกลด์เคียงที่ดินที่เช่า ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจาก ที่ดินที่เช่าตามสัญญา และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขายหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ ซึ่ง ดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดโกลด์เคียงกับขนาดของธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่าหรือธุรกิจ โกลด์เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

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

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

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

ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอน จากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ผู้เช่า

INEX-CharterpartikelBungkokAgreementLand Lease Agreement_FINAL2.DOC

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

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

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่เช่าใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11.02 แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าแต่ประการใด

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

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

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

Paada

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญาที่คำว่า "เหตุสุดวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ตี จะให้ผลพิบัติก็ตี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

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

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ผู้เช่า

INDE-Chu-Nlype-marke-NB-sugpo-Agreemtn-Land-Lease-Agreemtn-Final2.DOC

หน้า 12

ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

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

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

13.01 C
13.01 C

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

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

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

(1) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(2) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (2) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

P. S. S.

\\EK-Ch\N\p\m\k\18\sgp\04\Agreement\Lease Agreement_Fin2.DOC

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้วและเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำตามข้อ 3.01 รวมทั้งเรียกร้องค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการทั้งหมดของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ได้ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตและการอนุญาตตามข้อ 7.02(1) ของสัญญาและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำของผู้เช่าจำนวน 500,000.00 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินมัดจำส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่า

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

13.04 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรก และ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขของข้อดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.05 ภายใต้บังคับข้อ 11.02 ของสัญญา ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิตต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นได้ตามความเป็นจริงหรือในกรณีที่เหตุในการประพฤติดิตสัญญาดังกล่าวทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ รวมทั้งเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.06 ภายใต้บังคับข้อ 11.02 ของสัญญา ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิตสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งอันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายหรือผู้ให้เช่าเสียประโยชน์ที่จะได้รับตามสัญญาเช่านี้หรือสิทธิที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับตามกฎหมาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้

Parida

INEX-ChaiHypemurkeWangpoAgreementLand Lease Agreement_Final2.DOC

หน้า 14

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

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

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

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

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

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 613-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ

หมายเลขโทรสาร: 0 2226 5869

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2224 0042

เรียน: คุณไพบุลย์ ศวาทธรรม
กรรมการผู้จัดการ

Page 16

1631-Chi-HypemortgageAgreement(Land Lease Agreement)_Final2.DOC

หน้า 16

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2797-9000

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญาและเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้นับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าจะทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

Parse

\\EK-ChaiNypoma\NetServer\Agreement\Land Lease Agreement_FinU2.DOC

หน้า 16

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและที่ระบุไว้ข้างต้น



ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พรอเพอร์ตี แมเนจเม้นท์ จำกัด

โดย _____

(นายไพบุลย์ ควรทรงธรรม)

และ _____

(นายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย)

ลงชื่อ _____ พยาน

นาย สงอ. วัฒนา

(นายสงอ. วัฒนา)

ลงชื่อ _____ พยาน

นาย เสริมศักดิ์ วัฒน...

(นายเสริมศักดิ์ วัฒน...)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย _____

R. J. Jirapong
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสโบส์)

ลงชื่อ _____ พยาน

Panida S.

(นางสาวภนิดา ศิริวัฒน์)

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

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

Paradee



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

ปีการเช่า

1581-ChanWijayaporn/In/02/2016/Agreement/Land Lease Agreement_Final.DOC

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

Printed

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ลงวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2549

เอ็กซิสเนน
การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

1. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 3.03 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

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

2. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 ทั้งฉบับ

3. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 4.01 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และข้อ 2 ของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 22 เมษายน 2552 (ซึ่งจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าไว้เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2552) และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

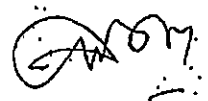
"ข้อ 4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาการเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 4 (สี่) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)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

4. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

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

5. ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อสัญญาเป็นข้อ 9.08 ของสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

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



นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะทำการปกป้อง ชดใช้ค่าเสียหาย และยับยั้งเพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหาย จาก หรือต่อข้อเรียกร้อง การฟ้องร้อง-การดำเนินกระบวนการพิจารณา-คำพิพากษา ความเสียหาย ความสูญเสีย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิดชอบ ใด ๆ ที่เกิดขึ้น หรือได้รับ ไม่ว่าในลักษณะใดซึ่งผู้ให้เช่าถูกเรียกร้อง หรือต้องชดใช้ ใดสักบุคคลใด ๆ เนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ การดูแลซ่อมแซม และการบำรุงรักษาสะพานข้ามคลองชายทะเล ดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่า"

6. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 613-615-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2226-5869

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2224 0042

เรียน: คุณไพฑูริย์ ควรทรงธรรม
กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวิเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน



ปีการเช่าที่	อสังหาริมทรัพย์
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ 5 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2566	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2567	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ 5 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2568	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ 5 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2569	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ 5 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2570	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ 5 ตุลาคม 2570 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2571	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ 5 ตุลาคม 2571 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2572	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบลสตางค์)
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ 5 ตุลาคม 2572 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2573	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบลสตางค์)
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ 5 ตุลาคม 2573 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2574	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบลสตางค์)
ปีการเช่าที่ 25 วันที่ 5 ตุลาคม 2574 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2575	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ 5 ตุลาคม 2575 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2576	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ 5 ตุลาคม 2576 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2577	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2578	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบบาทหกสิบบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ 5 ตุลาคม 2578 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2579	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบบาทหกสิบบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบบาทหกสิบบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	136,796,059.89 (หนึ่งร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบาทแปดสิบบเก้าสตางค์)

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ.2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

เทสโก้ โลตัส บางปูไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระหว่าง

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

“ผู้ให้เช่า”

กับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

“ผู้เช่า”

วันที่ 22 เมษายน 2552

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2

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

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0105538065331 มีสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 631-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยนายไพบุลย์ คารทรงธรรม และ นายสิริรัตน์ โคมสวัสดิชัย กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกรวมกันว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

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

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

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

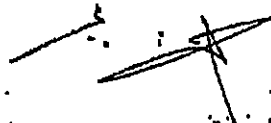
ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการดังกล่าวข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 2.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

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

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

บันทึกข้อตกลง ซีอาร์วีซี



3. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลใช้บังคับต่อไปตามข้อความเดิมทุกประการเพียงเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

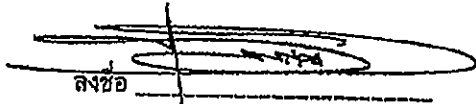
4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงผูกพันกันตามบันทึกข้อตกลงนี้ ตั้งแต่วันที่ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงนี้และให้บันทึกข้อตกลงนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานในวันดังกล่าวข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้แอนด์เวลอเปอเม้นท์ จำกัด

โดย



ลงชื่อ

(นายไพบุลย์ ควทรงธรรม)

และ

ลงชื่อ

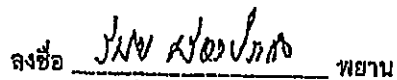
(นายสิอรัดน์ โคมสวัสดิชัย)

ผู้เช่า

โดย 

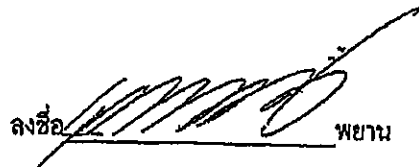
ลงชื่อ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ  พยาน

(นายไพบุลย์ ควทรงธรรม)

ลงชื่อ



พยาน

(สุเทพ โสดาวงษ์)

เอกสารแนบท้าย ค.

อัตราค่าเช่า

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

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

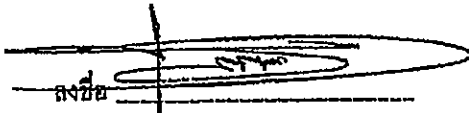
ปีการเช่า 24 วันที่ 5 ตุลาคม 2573 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2574	5,224,174.94 (ห้าล้านสองแสนสองหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสี่บาทเก้าสิบสี่สตางค์)
ปีการเช่า 25 วันที่ 5 ตุลาคม 2574 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2575	5,746,592.43 (ห้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นหกพันห้าร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่า 26 วันที่ 5 ตุลาคม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

ผู้ให้เช่า



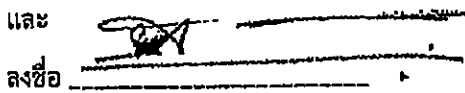
บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้เอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

โดย


ลงชื่อ _____

(นายไพบุลย์ ควรทรงธรรม)

และ

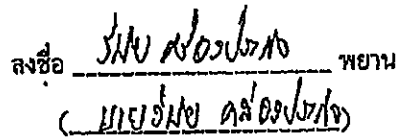

ลงชื่อ _____

(นายสิอรรัตน์ โคมสวัสดิชัย)

ผู้เช่า

โดย 
ผู้รับมอบอำนาจ

(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายอภัย คล่องแคล่ว)

ลงชื่อ  พยาน
(สุเทพ โสดาวงษ์)

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555

4

ขอออกใบออกเลิกข้อกล่าวหาในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดินแปลงที่ 14.01 คือดังนี้
ที่เลขที่ 613-615-617 ถนนทรงวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2226 5869
หมายเลขโทรศัพท์ 0 2224 0042

ที่เลขที่ 11 อาคารกวีเกียรติสาร ชั้นเอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งนาเกลือ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรศัพท์ 0 2679 1820
หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาฉบับนี้ยกข้อตกลง

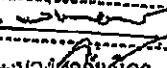
แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว

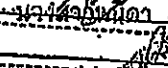
ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ 

ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 20 พ.ย. 2555)

ลงชื่อ 

ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ  สภามหากรรมการบริหาร

ลงชื่อ  (นางสาวกมลทิพย์ จันทร์แก้ว)

บันทึกข้อตกลงนี้ให้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ  เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราสำนักงานที่ดิน



กรมสรรพากร

เอกสารแนบท้าย ก.

อัตราค่าเช่า

กรมสรรพากร

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

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 30/11/2555)
 ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)
 ลงชื่อ [Signature] ผู้อำนวยการสำนักงาน
 ลงชื่อ _____ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ _____ เข้ามาทำงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ปีการเช่าที่ 27 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2577	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบสองบาทสี่สิบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2578	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบเอ็ดบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ 5 ตุลาคม 2578 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2579	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบเอ็ดบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบเอ็ดบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	136,796,059.89 (หนึ่งร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบาทแปดสิบเก้าสตางค์)

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 มิ.ย. 2555)

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

ลงชื่อ นางสาวศุภาวดี สักขัตตพยาน

ลงชื่อ _____ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า _____

ลงชื่อ _____ เจ้าหน้าที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

ระหว่าง

- (1) บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 613-616-617 ถนนทองวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเข้าัสสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 3.03 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

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

ข้อ 3. ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2553 ทั้งฉบับ

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

"ข้อ 4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 4 (สี่) ปีแรกอยู่ในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทสี่สิบสตางค์) โดยมีปีที่ 5 (ห้า) และปีที่ 6 (หก) ในอัตราปีละ 3,163,814.62 บาท (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์) ทั้งนี้ ค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 3 (สาม) ปี รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค."

ข้อ 5 ผู้สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นนิติบุคคล จัดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า"

ข้อ 6 ผู้สัญญาตกลงให้เพิ่มเติมข้อสัญญาเป็นข้อ 9.08 ของสัญญาเช่าที่ดิน ดังนี้

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

นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะทำการปกป้อง ชดใช้ค่าเสียหาย และยืนยันเพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าต้องได้รับความเสียหาย จาก หรือต่อข้อเรียกร้อง การฟ้องร้อง การดำเนินกระบวนการพิจารณา คำพิพากษา ความเสียหาย ความสูญเสีย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิดชอบ ใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น หรือได้รับ ไม่ว่าในลักษณะใดซึ่งผู้ให้เช่าถูกเรียกร้อง หรือต้องชดใช้ ให้แก่บุคคลใด ๆ เนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ การดูแลซ่อมแซม และการบำรุงรักษาสะพานข้ามคลองชายทะเล ดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่า"

ข้อ 7 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

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

ผู้เช่า

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

ข้อ 8 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 9 นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในวันทึ่กข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดให้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในวันทึ่กข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 10 ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 11 บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 3 ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ยกมาไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



ลงชื่อ _____
()

ลงชื่อ _____
()

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ _____
(นายสมชัย บุญนำศิริ)

ลงชื่อ _____
(พวิศา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(ไพรัช มีกะเสน)

ลงชื่อ _____ พยาน
(เบ็นฤดี ขอบเจริญทรัพย์)

เอกสารแนบท้าย ค.
อัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่า
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2551	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ 5 ตุลาคม 2551 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2552	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ 5 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2553	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2554	2,867,104.20 (สองล้านแปดแสนหกหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยสี่บาทยี่สิบสตางค์)
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ 5 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2555	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ 5 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2556	3,153,814.62 (สามล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นสามพันแปดร้อยสิบสี่บาทหกสิบสองสตางค์)
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ 5 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2557	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ 5 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2558	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ 5 ตุลาคม 2558 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2559	3,469,196.08 (สามล้านสี่แสนหกหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกบาทแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ 5 ตุลาคม 25 2559 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2560	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ 5 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2561	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 12 วันที่ 5 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2562	3,816,115.68 (สามล้านแปดแสนหนึ่งหมื่นหกพันหนึ่งร้อยสิบห้าบาทหกสิบแปดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ 5 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2563	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ 6 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2564	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)

ปีการเช่าที่	มูลค่าเช่า
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ 5 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2565	4,197,727.24 (สี่ล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ 5 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2566	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ 5 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2567	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ 5 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2568	4,617,499.96 (สี่ล้านหกแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยเก้าสิบบาทเก้าสิบกสตางค์)
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ 5 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2569	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ 5 ตุลาคม 2569 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2570	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ 5 ตุลาคม 2570 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2571	5,079,249.95 (ห้าล้านเจ็ดหมื่นเก้าพันสองร้อยสี่สิบบาทเก้าสิบบห้าสตางค์)
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ 5 ตุลาคม 2571 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2572	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ 5 ตุลาคม 2572 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2573	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ 5 ตุลาคม 2573 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2574	5,587,174.94 (ห้าล้านห้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบบาทเก้าสิบบสี่สตางค์)
ปีการเช่าที่ 25 วันที่ 5 ตุลาคม 2574 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2575	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบสองบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ 5 ตุลาคม 2575 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2576	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบสองบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ 5 ตุลาคม 2576 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2577	6,145,892.43 (หกล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบสองบาทสี่สิบบสามสตางค์)
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ 5 ตุลาคม 2577 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2578	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบบเจ็ดบาทหกสิบบเจ็ดสตางค์)
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ 5 ตุลาคม 2578 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2579	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบบเจ็ดบาทหกสิบบเจ็ดสตางค์)

ปีงบประมาณ	ยอดเงิน
ปีงบประมาณที่ 30 วันที่ 5 ตุลาคม 2579 ถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580	6,760,481.67 (หกล้านเจ็ดแสนหกหมื่นสี่ร้อยแปดสิบเอ็ดบาทหกสิบเจ็ดสตางค์)
รวมทั้งสิ้น	136,796,059.89 (หนึ่งร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นหกพันห้าสิบบาทแปดสิบเก้าสตางค์)

สัญญาโอนสิทธิการเช่า
ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555



(ท.ค. ๖)

สัญญาซื้อขาย

(บรรพ)

กรณี closing วันที่ ๙ ธ.ค. ๕๕

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน 292265 เลขที่กิน 144 หน้าสำราจ 2615
 ตำบล บางปูใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
 หนังสือสัญญามีได้ทำเมื่อวันที่ 4 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 โดยนายสุชาติ ตั้งจันทน์ (แทน) อายุ - ปี ผู้โอน สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่ที่บ้าน ถนนนวนิพันธ์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ - ตำบล นวลจันทร์ อำเภอ ปิงกู๋ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 เทสโก้ โลคัล รีเทล โกรท โดยนางสาววราพร ออศิริภรณ์ (แทน) อายุ - ปี ผู้รับโอน สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่ที่บ้าน อาคารทีวี่ห้าสีตารม ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ ถนนสาทรใต้ ตำบล พุ้มหวายแถม อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้โอนยอมโอนสิทธิการเช่า ที่ดินแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนั้น ซึ่งผู้โอนได้

รับ เช่า บริษัท ชีอาร์ซี ทวอเพอริตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ตามหนังสือ
 สัญญา เช่า ลงวันที่ 2 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2550

และนับตั้งแต่ในเดิมสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 16 มิถุนายน 2532 (ซึ่งต่อไปเรียกว่า "หนังสือสัญญาเช่า")
 นั้นแต่ผู้รับโอนมีเหตุจำเป็นที่จะทำสัญญาเช่าฉบับต่อไป ผู้โอนมีลักษณะเป็นเงิน และผู้โอนได้โอนสิทธิเช่า
 ทั้งหมดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 65,560,281 บาท (หกสิบล้านห้าหมื่นห้าพันสองร้อยแปดสิบสองบาท)
 (หกสิบล้านห้าหมื่นห้าพันสองร้อยแปดสิบสองบาท) รวมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 65,560,281 บาท (หกสิบล้านห้าหมื่นห้าพันสองร้อยแปดสิบสองบาท)
 (หกสิบล้านห้าหมื่นห้าพันสองร้อยแปดสิบสองบาท) รวมเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 254,143,136 บาท (สองร้อยห้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสามสิบหกบาท)
 (สองร้อยห้าหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสามสิบหกบาท)

ข้อ ๒. ผู้รับโอนยินยอมรับโอนสิทธิการเช่า และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน
 และได้รับหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รายได้จากผู้โอนเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นใดทุกประการตามหนังสือสัญญาเช่า โดยผู้โอน
 ตกลงให้สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญาเช่าได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้ฉบับหนึ่ง
 เจ้าของที่ดินถือไว้ฉบับหนึ่ง (ฉบับนี้สำหรับ สิทธิการเช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงมอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า และการเช่า และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลาย
 มือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้โอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555)
 (ลงลายมือชื่อผู้รับโอน) (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)

ข้าพเจ้า บริษัท ชีอาร์ซี ทวอเพอริตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
 สิทธิการเช่า

หนังสือสัญญาเช่าที่กล่าวต่อหน้า
 เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว) (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)
 (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว) (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)

ข้าพเจ้า บริษัท ชีอาร์ซี ทวอเพอริตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
 สิทธิการเช่า

นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)
 (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว) (นางสาวอนุชิตา จันทร์แก้ว)

สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555

ระหว่าง

- (1) บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 613-616-617 ถนนทองวาด แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (2) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

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

ข้อ 1 ผู้เช่าตกลงโอน และผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าทั้งหมดที่มีตามสัญญาเช่าที่ดินโดยให้มีผลในวันที่จดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 เสมือนหนึ่งว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นคู่สัญญาเดิมในสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าจะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินตามเดิมทุกประการ

ข้อ 2 ผู้ให้เช่ารับทราบและตกลงให้ความยินยอมแก่ผู้เช่า ในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า

ข้อ 3 ผู้เช่ามิได้ค้างชำระเงินใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระต่อผู้ให้เช่า และผู้เช่ามิได้กระทำการใด ๆ อันเป็นกรณีที่เกิดขึ้นได้ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้อ 4 คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามข้อกำหนดในสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามวันและเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5 ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และเกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

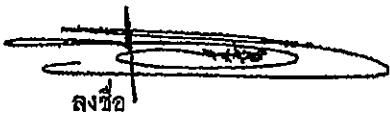
ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ต้องชำระ ณ สำนักงานที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

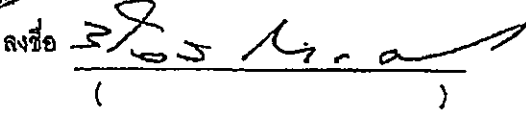
ข้อ 6 สัญญาฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญารับนี้ทำขึ้นเป็น 4 ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในจำนวนที่ระบุไว้


ผู้ให้เช่า
บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด





ลงชื่อ _____


ลงชื่อ _____

ผู้เช่า
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด


ลงชื่อ _____
(อิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)


ลงชื่อ _____
(นางสาวกุลา สุวรรณรัตน์)

ผู้รับใบอนุญาตการเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพหลักทรัพย์ (มหาชน)

ลงชื่อ

(นายสมชัย บุญนาศิริ)



ลงชื่อ

(รวีณา หาญรัตนกุล)

ลงชื่อ

(ไพรัช มิกะเสน)

พยาน

ลงชื่อ

(เข็มฉัตรี ช่อเจริญทรัพย์)

พยาน

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

LEASEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

28 NOVEMBER 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Bangpoo

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 10,918,212 per annum
_{US}

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000011 BN:1853656.8

C

CONTENTS

Clause

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

Schedule

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

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

C.

THIS LEASE is made on 28 November 2012

BETWEEN:

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

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

LS

C

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LS

C

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 2502, Moo 3, Bangpoo-mai Sub-district, Mueng Samutprakarn District, Samuthprakarn Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

LS

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

15

C

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

C

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

C

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

C

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

C

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

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

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

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

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

25

C

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

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

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

6.7 Trolley Bays

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

15

C

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

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

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

provided that the Landlord shall:

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

15

C

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

LS

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

15

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

- 9.3 If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain a comprehensive all risks property insurance in respect of the Shopping Mall, on behalf of the Landlord, in accordance with the requirements of clause 9.2(a) and until such time as the Landlord complies with its obligations under clause 9.2(a). The reasonable and proper costs of such insurance shall be borne by the Landlord, and shall be repaid within ten (10) days of written demand failing which the Tenant may set-off such amount against the Rent payable by the Tenant.
- 9.4 If the Tenant procures insurance cover on behalf of the Landlord pursuant to clause 9.3 and the Tenant and the Landlord have claims arising from the same event or which are otherwise subject to the same deductible, the deductible shall be shared between the Landlord and the Tenant pro rata to the proceeds each receives in respect of such claims.

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

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

- (a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property is fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.
- (b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.
- (c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the

C

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

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

10.2 Vitiation

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

15

C

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

- (a) the Landlord may dispose of the possessions as agent for the Tenant;
- (b) (if disposal is by sale) 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;

15

C

- (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 cooperate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.

C

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

Every notice, consent, approval or direction given under this Lease must be in writing._{1,5}

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Tenant at:

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

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

with a copy to:

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

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

C

16.2 Arbitration

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

C

(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.

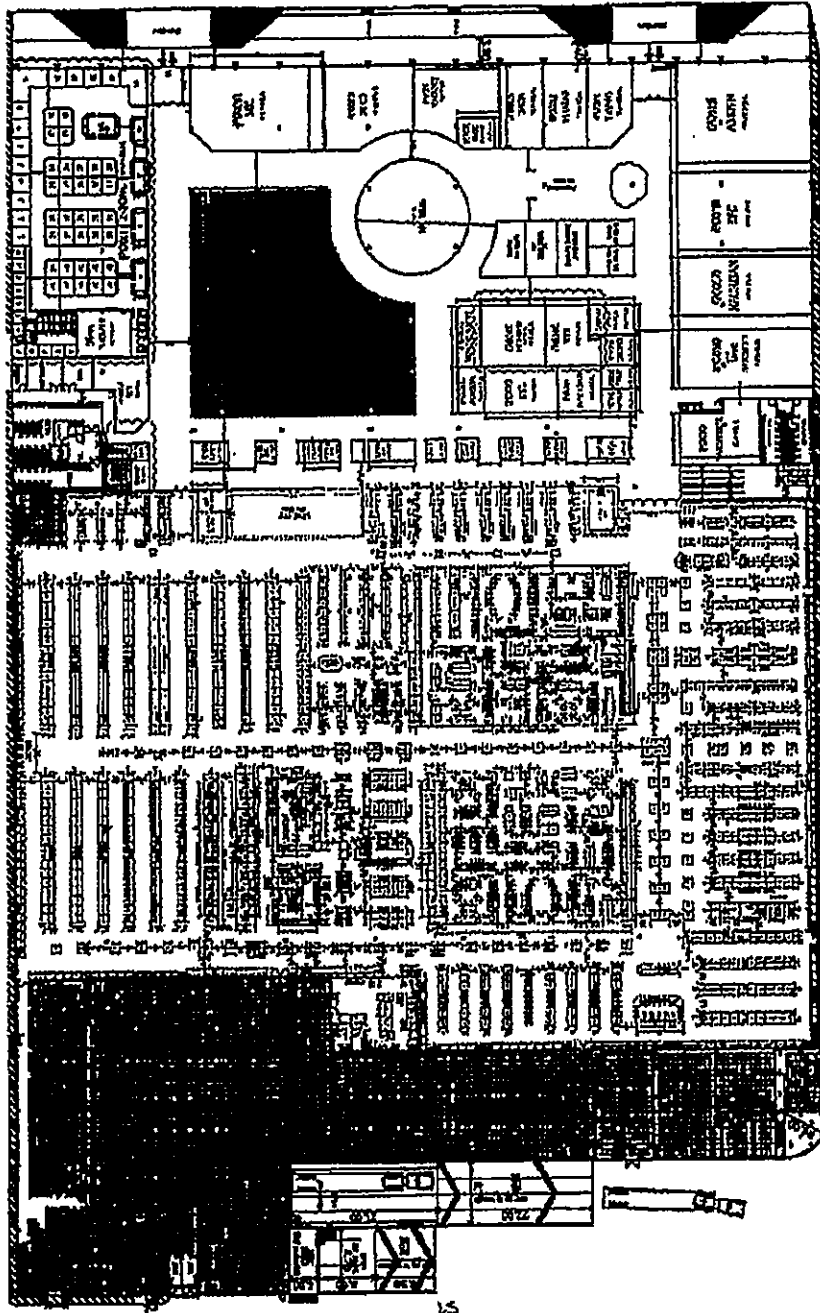
15

C

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

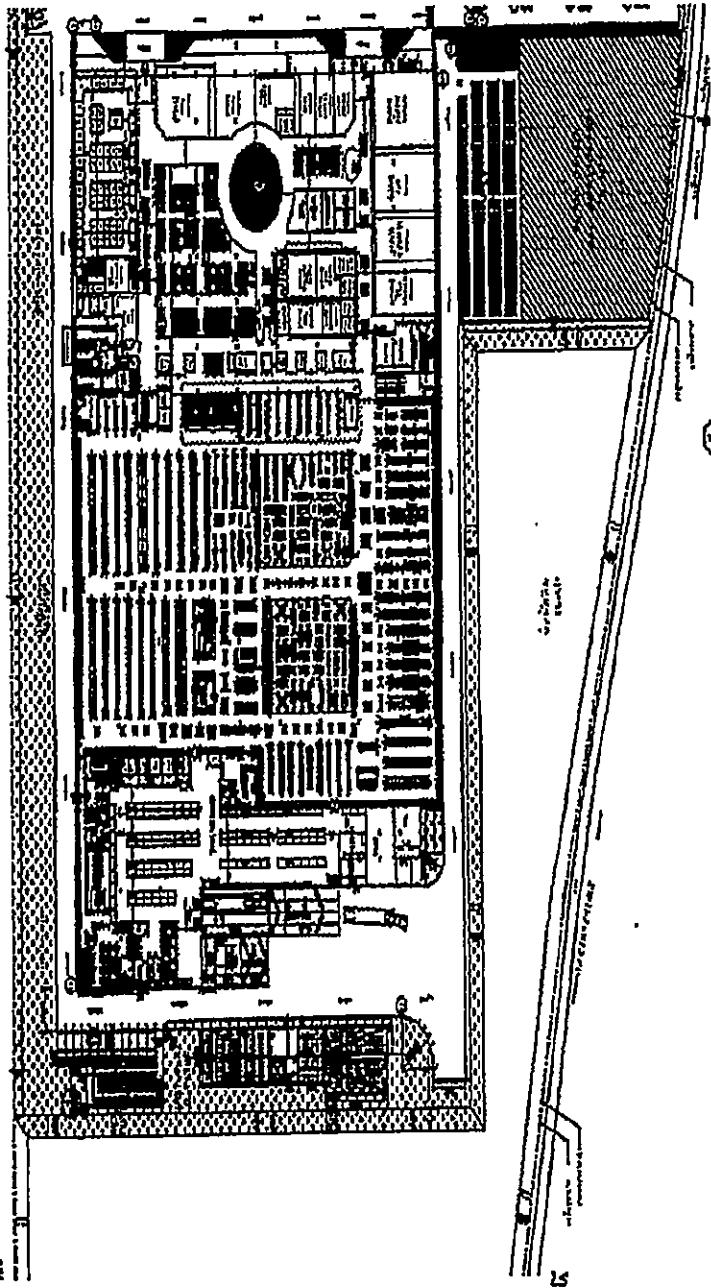
	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,288
2.	Food Court	1,018
3.	Back Offices	845
4.	Maintenance Area	432
5.	Warehouse	1,852 _{LS}

PLAN



Warehouse (1,352 sq.m) Maintenance Area (432 sq.m) Feed Court (1,018 sq.m) Back Offices (845 sq.m)

C



Hypermarket (62,388 sq.m) Warehouse (1,452 sq.m) Access Area (403 sq.m) Court (1,918 sq.m) Offices (455 sq.m)

C

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	828,837	81,014	909,851
2.	828,837	81,014	909,851
3.	828,837	81,014	909,851
4.	911,721	89,115	1,000,836
5.	911,721	89,115	1,000,836
6.	911,721	89,115	1,000,836
7.	1,002,893	98,027	1,100,920
8.	1,002,893	98,027	1,100,920
9.	1,002,893	98,027	1,100,920
10.	1,103,182	107,829	1,211,011 ₁₅

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

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

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

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

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

24

C

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

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

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

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

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

(7) Agreement of revised Rent

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

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.

15

C

SIGNATORIES

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

Mr. SOMPONG KUNGNIKATTSAI

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature:

Name: CODY PEARCE

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

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

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

Mr. Somchai Boonnamsiri and
Mrs. Charinda Hanratanakool

in the presence of:

x [Signature]

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsniyanon

Address: 92/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk



x [Signature]

in the presence of:

Witness's signature: Nopparat Perkpisut

Name: Ms. Nopparat Perkpisut

Address: 92/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk 15

EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 28 November 2012.

Between:

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

Whereas:

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

The parties agree as follows:

1. Agreement

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

2. Agreement documentations

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

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

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

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

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

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

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

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

With a copy to:

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

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

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

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

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

8. Counterparts

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

C

9. General

- 9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.
- 9.2 The rights of each party under this Agreement:
- (a) may be exercised as often as necessary;
 - (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and
 - (c) may be waived only in writing and specifically.
- 9.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.
- 9.4 A waiver (whether express or implied) by one of the parties of any of the provisions of this Agreement or of any breach of or default by the other party in performing any of those provisions shall not constitute a continuing waiver and that waiver shall not prevent the waiving party from subsequently enforcing any of the provisions of this Agreement not waived or from acting on any subsequent breach of or default by the other party under any of the provisions of this Agreement.

10. Force Majeure

- 10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).
- 10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. Term of Services

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

12. Governing Law

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

13. Arbitration

- 13.1 Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Agreement, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this clause 13, a Dispute), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the Dispute to arbitration (the Rules) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute. 43

C.

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

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

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

Mr. SORRANG KUNGRATASA

in the presence of:

.....
[Handwritten Signature]

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

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

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

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

Mr. Samchai Boonansiri and
Mrs. Chavinda Hanratankoo

in the presence of:

x
[Handwritten Signature]

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

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

x
[Handwritten Signature]

in the presence of:

Witness's signature: Nopparat Rerkpisut

Name: Ms. Nopparat Rerkpisut

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk 103



C

PART 2 OF THE SERVICE AGREEMENT

TERMS AND CONDITIONS

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

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

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

C

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

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

3. Use of Services

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

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

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

4.1 As long as this Agreement remains effective, the Customer agrees to pay the Service Fee and the Maintenance Fee to the Landlord in accordance with the form and procedures and within the date and time specified in this Agreement.

4.2 If the Customer must pay a Specific Payment, it agrees to pay within the time specified by the Landlord in the relevant invoice or within the time specified in this Agreement, as the case may be.

4.3 If the Customer does not pay within the time specified in this clause, it agrees to pay interest on the overdue amount at the rate of 15 per cent. per annum calculated from the due date for which that amount becomes due until full payment of the overdue amount is made to the Landlord.

5. Taxation

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

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

6. Liability for damage or losses

6.1 If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Landlord or its officials or employees, the Landlord shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Customer's property.

6.2 If any damage, injury or death is caused by a willful act or gross negligence of the Customer or its officials or employees, the Customer shall be liable for (and indemnify against) the damage to the Landlord's property and the injury or death of a third party (this includes an official or employee of the Landlord).

6.3 Except otherwise specified in this Agreement, no party may claim from the other party damages for indirect or consequential loss including, but not limited to, loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

7. Default and consequences

7.1 If the Customer does not satisfy the requirements regarding the "Use of Services" (clause 3 hereof), the Landlord may make a protest or warning to the Customer, suspend the Customer's use or enjoyment of all or any parts of the Services, or forbid any act done by the Customer which may breach, contravene or conflict with clause 3 of this Agreement. If the Landlord has taken such action in a belief in good faith that the Customer's non-compliance may materially affect the Shopping Mall, any users of the Shopping Mall or any neighboring buildings or residents (after analysing the circumstances and engineering or technical issues) and the Landlord or its authorised representative responsible for managing the Shopping Mall has made the warning or protest of potential danger, but the Customer continues to act against the warning, then the Landlord may terminate this Agreement without prior notice.

7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also LS

C

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

8. **Cross default**

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

PART 3 OF THE SERVICE AGREEMENT

SCOPE OF SERVICES

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

1. Common Amenities and Services

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

- (1) the general administration and management services relating to the Shopping Mall and the procurement of personnel to carry out the general administration and management services;
- (2) the areas available for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers and the public during the opening hours of the Shopping Mall;
- (3) electrical tools, equipment and machinery used to support the services stated in (1), including the lighting system within and outside the Shopping Mall;
- (4) the ventilation and air-conditioning system;
- (5) the cleaning and general maintenance services with respect to the nearby area and the common property, e.g. the halls, corridors, footpaths, the landscape, interior and exterior area of the Shopping Mall, including the water drainage system, the wastewater centralization and treatment and the Leased Space (except if this Agreement states that the cleaning of the Leased Space is one of the Special Services);
- (6) the availability and maintenance of public toilets and accessories;
- (7) the free parking lots available to 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. 18

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

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

1. Service Fee

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

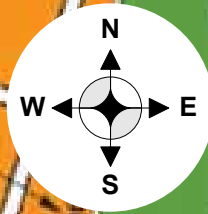
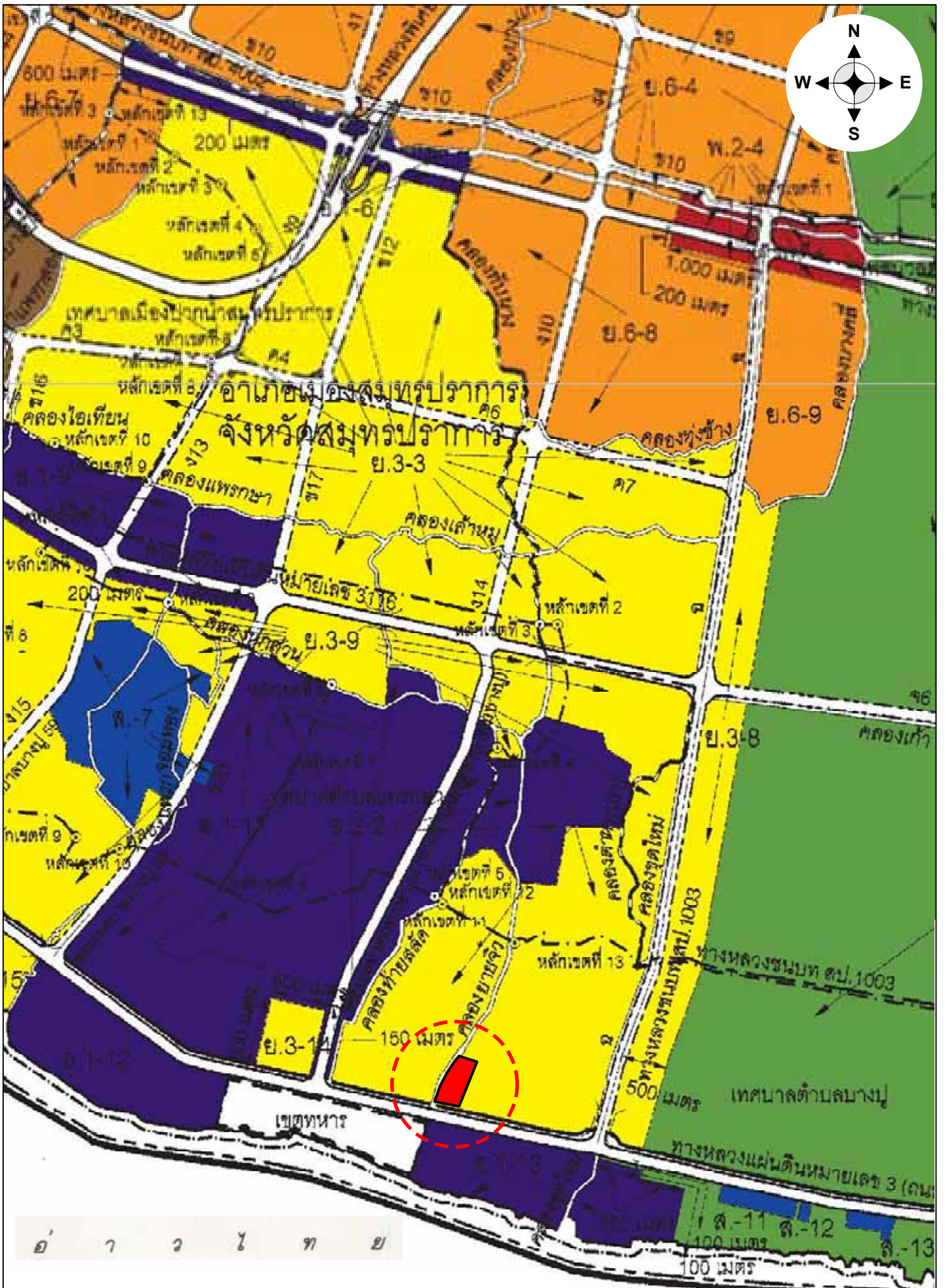
Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,243,256	121,521	1,364,777
2.	1,243,256	121,521	1,364,777
3.	1,243,256	121,521	1,364,777
4.	1,367,581	133,673	1,501,254
5.	1,367,581	133,673	1,501,254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

2. Maintenance Fee

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

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ๘
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล. 3) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนน สุขุมวิท (ทล. 3) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู)



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพป้ายโครงการ

พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง

สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรปิด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย