

J20/63093 (14/16)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6
เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา (ทล. 3312)
ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (14/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

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 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เอสโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6" ถนนลำลูกกา (ทล.3312) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 568,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบแปดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

อาคารที่ 39 ชั้น 9 อาคาร เอ็มไพร์ ทาวเวอร์
121 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.15biz.com

J20/63093 (14/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาจำลองกาดคลอง 6” ถนนจำลองกาด (ทล.3312) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 568,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

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 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	9
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	19
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	19
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	20
4.1 ผังเมือง	20
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	22
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	22
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	23
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	23
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	23
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	25
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	36
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	41
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	49

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6 มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 15,905 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 75 หมู่ 5 ตั้งอยู่ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 13°56'10" N, LONG 100°44'11"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนลำลูกกา (ทล.3312) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 128806
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ที่ดินบางส่วนติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปีให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปีระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 128806)

- ผู้ให้เช่า : บริษัท ททรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดดส์ รีเทล โกรท
- เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า : 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 15 พฤษภาคม 2550
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 14 พฤษภาคม 2580
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 16 ปี 5 เดือน 11 วัน
- ค่าเช่าตามสัญญา : - ค่าเช่าล่วงหน้า รวม 60,000,000 บาทชำระเรียบร้อยแล้ว ณ วัน
จดทะเบียนการเช่า
- ค่าเช่ารายปี ชำระล่วงหน้าเป็นรายปีภายใน 15 วันแรกของทุกปี
การเช่า มีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	1,500,000
4-6	1,650,000
7-9	1,815,000
10-12	1,996,500
13-15	2,196,150
16-18	2,415,765
19-21	2,657,342
22-24	2,923,076
25-27	3,215,383
28-30	3,536,922

หมายเหตุ :

- โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 128806 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 82795 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2549 ซึ่งเลขโฉนดที่ดิน 82795 เป็นเลขโฉนดแปลงทรัพย์สินที่มีการระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก

- ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ) : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวก ฅ ประกอบ)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของ
ทางราชการ : 9,350 บาทต่อตารางวา
- ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดทางผังเมือง
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา – บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2555) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.24) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.25)
- กฎหมายควบคุมอาคาร
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงคำพร้อย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ
- กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ไม่มี
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
- วันที่ประเมินมูลค่า : 4 ธันวาคม 2563
- มูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value) : 568,000,000 บาท
(ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะ มีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากโควิด-19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้ อาจเปลี่ยนแปลงไปได้อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้อ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้อ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้

8. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
9. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าว หรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม
10. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
11. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 75 หมู่ 5 ตัดถนนลำลูกกา (ทล.3312) โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 2.9 กิโลเมตรและอยู่ห่างจากแยกถนนนิมิตรใหม่ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.6 กิโลเมตร ภายในตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 500 เมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°56'10" N, LONG 100°44'11"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ สำนักงาน โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า และธนาคาร โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนลำลูกกา (ทล.3312) ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนลำลูกกา (ทล.3312) และภายในซอยแยกย่อยจากถนนลำลูกกา โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย วัดนังคัลจันตรี สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ ปทุมธานี วัดประชุมราษฎร และโรงเรียนวัดประชุมราษฎร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยถนนลำลูกกา (ทล.3312) และถนนส่วนบุคคล โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนลำลูกกา (ทล.3312) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และเกาะกลางถนน
- ถนนส่วนบุคคล ซึ่งอยู่ด้านข้างของทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก โฉนดที่ดินเลขที่ 82795 เลขที่ดิน 6 ได้จดทะเบียนจำนองเรื่องทางเข้า-ออกให้กับแปลงของทรัพย์สินเรียบร้อยแล้ว มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 16 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

ถนนสายเมนหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ถนนนิมิตใหม่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) เป็นทางหลวงพิเศษ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมไหล่ทาง
- ถนนนิมิตใหม่ เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และเกาะกลางถนน

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถ เดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร
- วัดนังคัลจันตรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- วัดประชุมราษฎร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- โรงเรียนวัดประชุมราษฎร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ ปทุมธานี
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.2 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 400 เมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต อีซูซู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 500 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน เอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 700 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน เชลล์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 800 เมตร
- ตลาดใหญ่ลำลูกกา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.7 กิโลเมตร
- โฮมโปร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.7 กิโลเมตร
- บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.2 กิโลเมตร

โครงการที่อยู่อาศัย

- หมู่บ้านฟ้าปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 300 เมตร
- หมู่บ้านเศรษฐสิริ วงแหวนลำลูกกา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 600 เมตร
- หมู่บ้านวราภินันท์ วงแหวน - ลำลูกกา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.0 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6 โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 34-2-54 ไร่ (34.635 ไร่) โดยการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่า โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าประมาณ 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) ยาวประมาณ 166 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจาก ด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 336 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าที่ดินเฉลี่ยประมาณ 0.1 เมตร

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 145 เมตร
ทิศใต้	:	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) ยาวรวมประมาณ 166 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 332 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 336 เมตร

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 124.00 x 134.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 15,905 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 14 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงคร่าวอลูมิเนียม ยิปซัม บอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้อง แกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนัง กระจก
หน้าต่าง	: ไม่มี
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้อัด และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 15,905 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	8,177
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	403
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	2,141
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	343
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	621
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	1,899
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	1,734
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	587
รวมพื้นที่	15,905

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 570 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6 มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ทางเดินส่วนกลาง สำนักงาน และที่จอดรถหน้าอาคาร

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6 มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังต่อไปนี้

พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 765 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 268 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 21,852 ตารางเมตร
- รั้วคอนกรีต : รั้วก่ออิฐบล็อกจากเสาบนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงเฉลี่ยประมาณ 2 เมตร ยาวรวมประมาณ 1,300 เมตร
- ป้าย(เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร

หมายเหตุ :

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง อาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : 57/2549
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 82795 เป็นที่ดิน
ของนายอรุณ ลาวัณย์ประเสริฐ
เป็นอาคาร : ชนิดถาวร
1. ชนิดค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า
พาณิชย์ พื้นที่ 16,801 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และ
ทางเข้าออกของรถ พื้นที่ 1,873 ตารางเมตร
2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็น ที่บอกทาง
ออกให้ ณ วันที่ : 20 มิถุนายน 2549

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ : 66/2549
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/
ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ : ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใน
ใบอนุญาตเลขที่ 57/2549 ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2549
เป็นอาคาร : ชนิดถาวร
1. ชนิดค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า
พาณิชย์
2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็น ที่บอกทาง
อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 82795
ออกให้ ณ วันที่ : 16 สิงหาคม 2549

หมายเหตุ :

1. โฉนดที่ดิน 82795 เป็นโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือ (แปลงแม่) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
2. ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 ดังนั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
(เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

ค่าเช่าตามสัญญา

- ค่าเช่าล่วงหน้า รวม 60,000,000 บาท ชำระเรียบร้อยแล้ว ณ วันจดทะเบียนการเช่า
- ค่าเช่ารายปี ชำระล่วงหน้าเป็นรายปีภายใน 15 วันแรกของทุกปี การเช่า มีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	1,500,000
4-6	1,650,000
7-9	1,815,000
10-12	1,996,500
13-15	2,196,150
16-18	2,415,765
19-21	2,657,342
22-24	2,923,076
25-27	3,215,383
28-30	3,536,922

หมายเหตุ :

- โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 128806 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 82795 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2549 ซึ่งเลขโฉนดที่ดิน 82795 เป็นเลขโฉนดแปลงทรัพย์สินที่มีการระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก
- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนดสามสิบปี จากบริษัท เอก-ชัยดีสทริบิวชั่น ซีเอสเอ็ม จำกัด ให้กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า (ท.ด.6) มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดในสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ภาคผนวก ฅ ประกอบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,177
พื้นที่ Food Court	621
พื้นที่ Back offices	403
พื้นที่ Maintenance	343
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,141

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	873,208	52,655	925,863
2	873,208	52,655	925,863
3	873,208	52,655	925,863
4	960,528	57,920	1,018,448
5	960,528	57,920	1,018,448
6	960,528	57,920	1,018,448
7	1,056,581	63,712	1,120,293
8	1,056,581	63,712	1,120,293
9	1,056,581	63,712	1,120,293
10	1,162,239	70,084	1,232,323
11	1,162,239	70,084	1,232,323
12	1,162,239	70,084	1,232,323
13	1,278,463	77,092	1,355,555
14	1,278,463	77,092	1,355,555
15	1,278,463	77,092	1,355,555
16	1,406,310	84,801	1,491,111
17	1,406,310	84,801	1,491,111
18	1,406,310	84,801	1,491,111
19	1,546,941	93,281	1,640,222
20	1,546,941	93,281	1,640,222
21	1,546,941	93,281	1,640,222

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
22	1,701,635	102,609	1,804,244
23	1,701,635	102,609	1,804,244
24	1,701,635	102,609	1,804,244
25	1,871,798	112,870	1,984,668
26	1,871,798	112,870	1,984,668
27	1,871,798	112,870	1,984,668
28	2,058,978	124,157	2,183,135
29	2,058,978	124,157	2,183,135
30	2,058,978	124,157	2,183,135

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,309,811	78,982	1,388,794
2	1,309,811	78,982	1,388,794
3	1,309,811	78,982	1,388,794
4	1,440,793	86,880	1,527,673
5	1,440,793	86,880	1,527,673
6	1,440,793	86,880	1,527,673
7	1,584,872	95,568	1,680,440
8	1,584,872	95,568	1,680,440
9	1,584,872	95,568	1,680,440
10	1,743,359	105,125	1,848,484

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
128806	13,854.0	9,350	-

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัท ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัท ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงานหรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใด ๆ

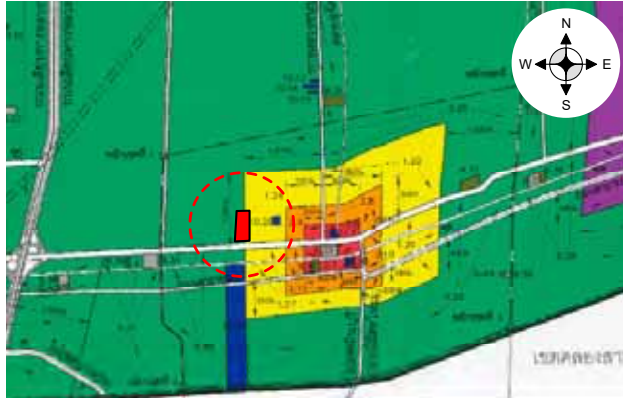
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลำลูกกา ทางบริษัท มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2555)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2555) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.24) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.25) โดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- 2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- 3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- 4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- 5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- 6) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- 8) คลังสินค้า
- 9) โรงฆ่าสัตว์
- 10) กำจัดมูลฝอย
- 11) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปะเตมีย์) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์และคลองหกวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์และคลองหกวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวของกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- 2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- 3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

- 5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบกอบอุตสาหกรรม
- 7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- 8) การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
- 9) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 6.30 นอกจากห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่ กำหนดในวรรคสองแล้ว ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังต่อไปนี้ด้วย

1. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
2. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต-นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวนาน ริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สถานีฟ้ารุปรูประดับี - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองหกวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองหกวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงคำพร้อย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

โครงการทางพิเศษสายฉลองรัช-นครนายก-สระบุรี



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

แนวเส้นทาง : เริ่มจากทางพิเศษฉลองรัชที่ด้านจตุโชติบริเวณถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านตะวันออก (ถนนกาญจนาภิเษก) แนวสายทางเลือกจะไปทิศตะวันออกตัดผ่านถนนหทัยราษฎร์ ถนนนิมิตใหม่ขึ้นไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตัดผ่านถนนลำลูกกา บริเวณ กม.22+400 และตัดผ่านทางหลวงหมายเลข 3001 ผ่านใกล้สถาบันเทคโนโลยีนิวเคลียร์แห่งชาติ ตัดถนนรังสิต – นครนายก บริเวณ กม.59+500 แล้วขึ้นไปทางทิศเหนือ ตัดผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 33 (ถนนสุวรรณศร) บริเวณ กม.121+600 ตัดข้ามและเลียบไปตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3222 เข้าบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ที่ กม. 10+700 อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ระยะทางประมาณ 102 กิโลเมตร

ความคืบหน้าโครงการ : ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2563 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมได้ทำพิธีลงนามการว่าจ้างผู้ให้บริการออกแบบรายละเอียด โครงการทางพิเศษสายฉลองรัช-นครนายก-สระบุรี โดยเป็นการลงนามระหว่างกรมทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) กับ บริษัท โซติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด และบริษัท เอพซิลอน จำกัด เพื่อจัดทำรายละเอียดโครงการเพื่อการพิจารณาต่อไป (แหล่งที่มา : www.thaipost.net)

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

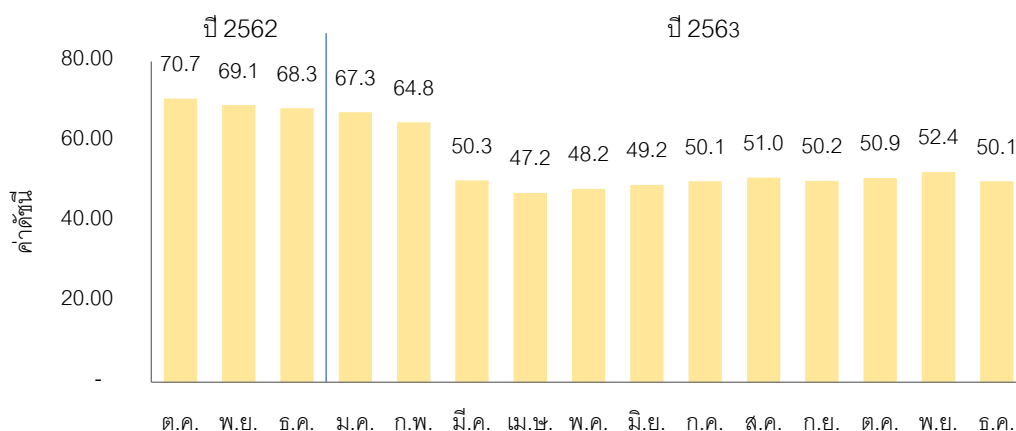
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกา คลอง 6 จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

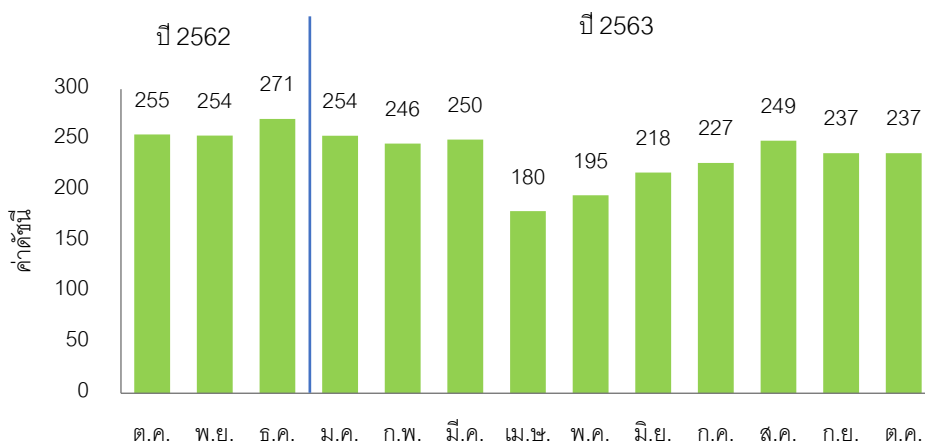


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

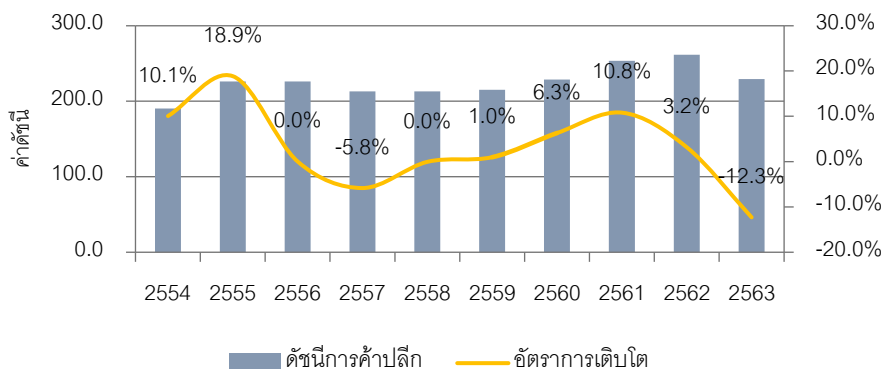


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

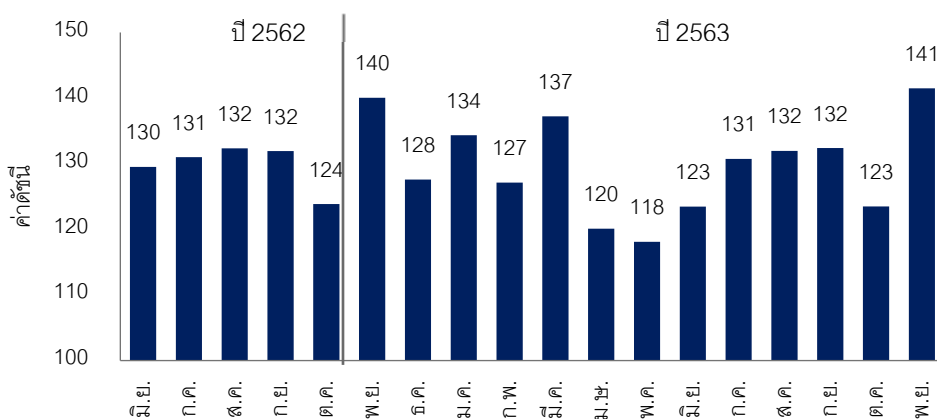


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

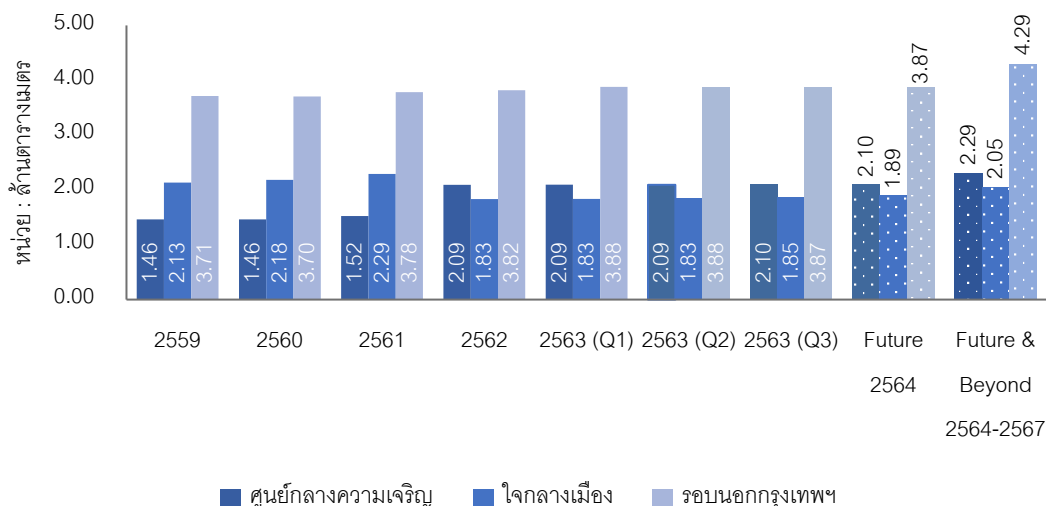
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

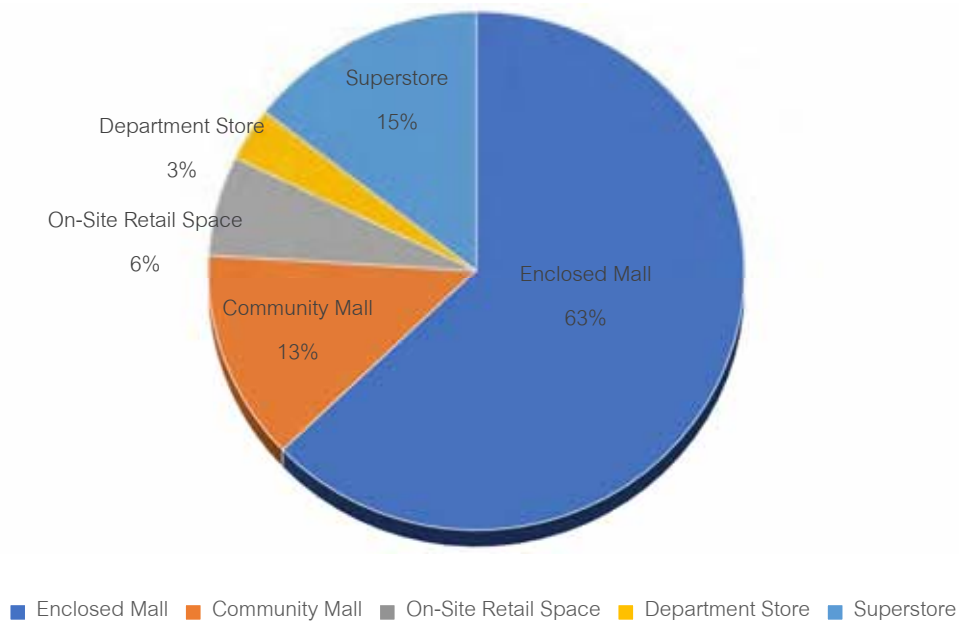
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปี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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



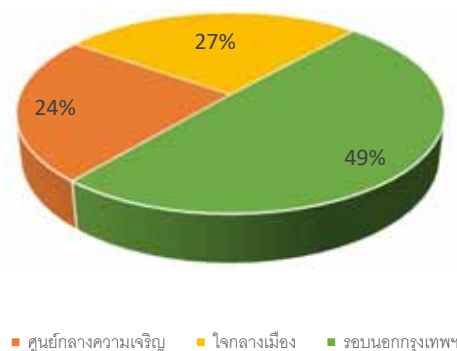
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



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

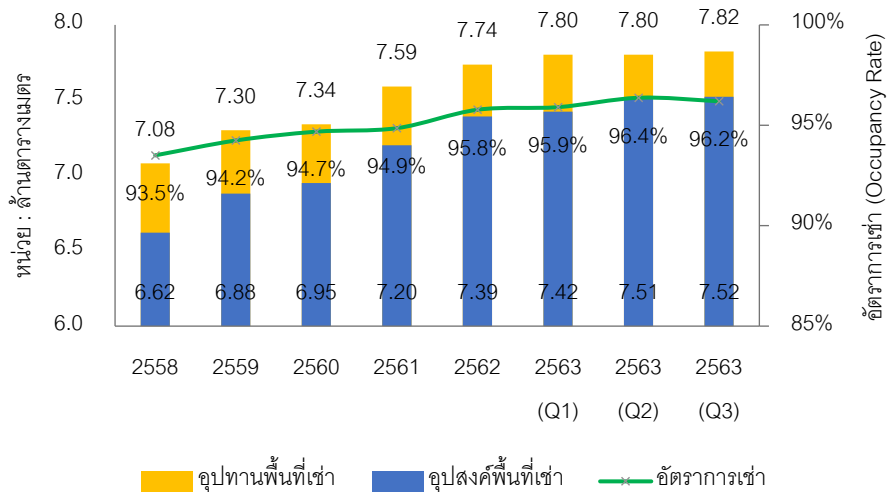
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

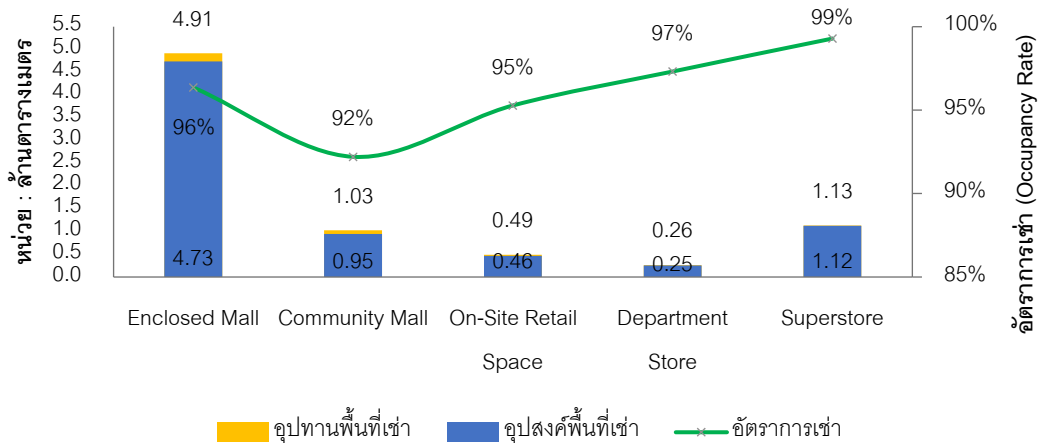
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



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

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



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



● ค่าเช่า (Rental)

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

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

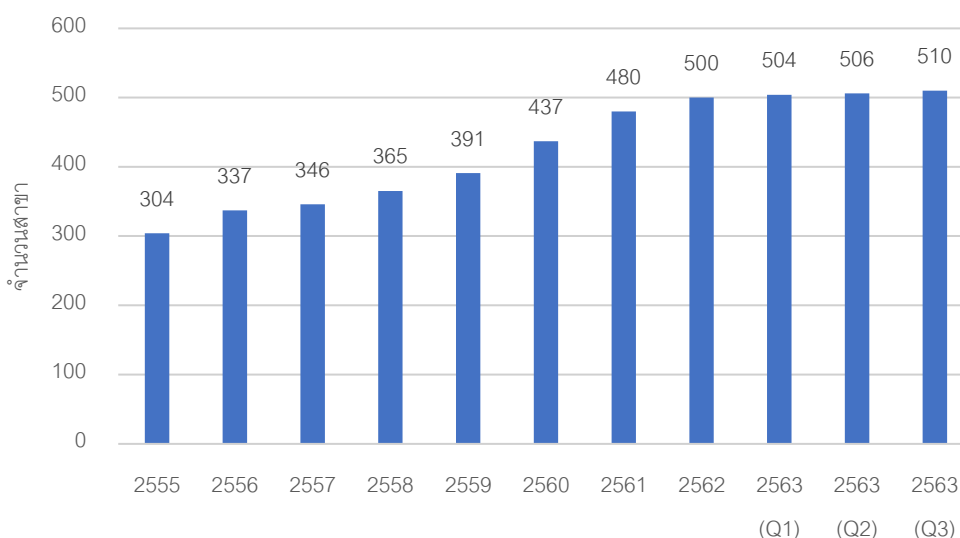
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

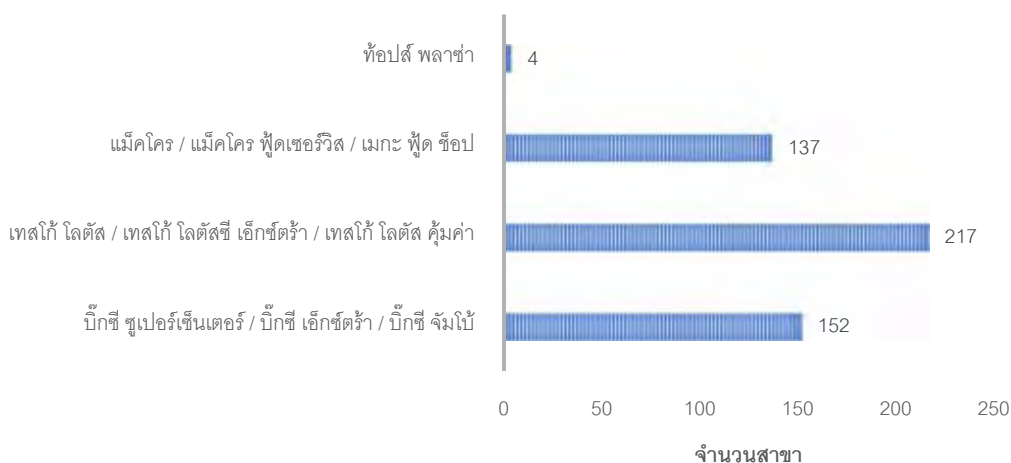
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



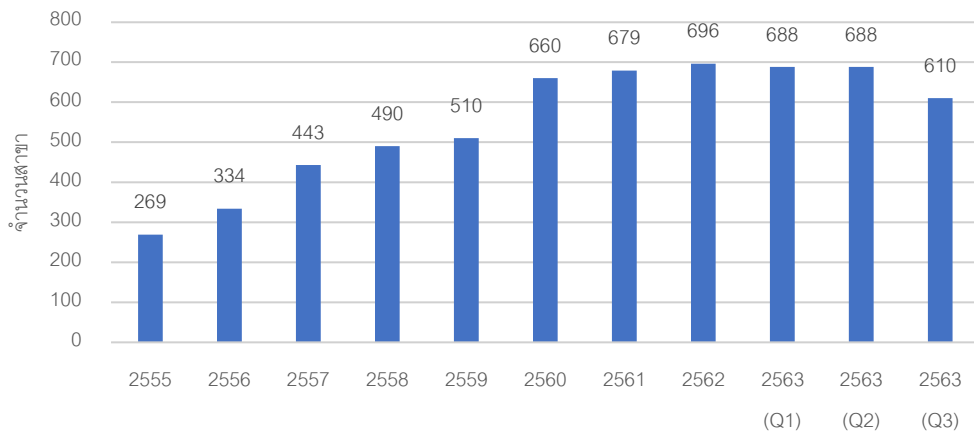
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 16 ปี 5 เดือน 11 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 16 ปี 5 เดือน 11 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 16 ปี 5 เดือน 11 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17 เนื้อที่ดินประมาณ 10-0-00 ไร่ (10 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 8,500,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16-17 เนื้อที่ดินประมาณ 31-2-66 ไร่ (31.665 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 9,000,000 บาทต่อไร่
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16-17 เนื้อที่ดินประมาณ 8-0-49 ไร่ (8.2225 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 13,200,000 บาทต่อไร่

- ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18 เนื้อที่ดินประมาณ 6-3-86.7 ไร่ (6.96675 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 12,000,000 บาทต่อไร่

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 14-15	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 17	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 16-17	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 16-17	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 17-18
ช่วงเวลา		ธันวาคม 2563	ธันวาคม 2563	ธันวาคม 2563	ธันวาคม 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	33-1-00	10-0-00	31-2-66	8-0-49	6-3-86.7
ราคา (บาท/ไร่)		8,500,000	9,000,000	13,200,000	12,000,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		8,500,000	9,000,000	13,200,000	12,000,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		8,500,000	9,000,000	13,200,000	12,000,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		7,650,000	8,100,000	11,880,000	10,800,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		7,650,000	8,100,000	11,880,000	10,800,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-20.0%	0.0%	-25.0%	-20.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อกำหนดทางกฎหมาย		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-25.0%	-5.0%	-30.0%	-25.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)		5,737,500	7,695,000	8,316,000	8,100,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		-35.0%	-15.0%	-40.0%	-35.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	7,462,125	1,434,375	1,923,750	2,079,000	2,025,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	7,500,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่)

ราคา 7,500,000 บาทต่อไร่

มีมูลค่า 249,375,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value)

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินเปล่าแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 16 ปี 5 เดือน 11 วัน และนำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

รวมมูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	249,375,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	7,481,250	7,481,250	7,481,250	8,603,438	8,603,438	8,603,438	9,893,953
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	2,196,150	2,415,765	2,415,765	2,415,765	2,657,342	2,657,342	2,657,342
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	5,285,100	5,065,485	5,065,485	6,187,673	5,946,096	5,946,096	7,236,612
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	67,848,793						
หรือประมาณ (Rounded)	68,000,000						

	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	9,893,953	9,893,953	11,378,046	11,378,046	11,378,046	13,084,753	13,084,753
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	2,923,076	2,923,076	2,923,076	3,215,383	3,215,383	3,215,383	3,536,922
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	6,970,877	6,970,877	8,454,970	8,162,663	8,162,663	9,869,370	9,547,831

	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	13,084,753	15,047,466	6,678,601
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	3,536,922	3,536,922	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	9,547,831	11,510,544	6,678,601

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 16 ปี 5 เดือน 11 วัน ประมาณ 68,000,000 บาท

● การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 14 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 16 ปี 5 เดือน 11 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.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.)	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสำลูกภาคคลอง 6								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	15,905.00	29,000	461,245,000	14	3.33%	46.62%	215,032,419	246,212,581
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	21,852.00	1,500	32,778,000	14	3.33%	46.62%	15,281,104	17,496,896
รั้วคอนกรีต	1,300.00	2,000	2,600,000	14	3.33%	46.62%	1,212,120	1,387,880
ป้าย (เทสโก โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	14	3.33%	46.62%	1,958,040	2,241,960
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			39,578,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			21,126,736	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) หรือประมาณ			500,823,000	มูลค่าตลาด (Market Value) หรือประมาณ			267,339,317	267,300,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	68,000,000
● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	267,300,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	335,300,000

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 ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 16 ปี 5 เดือน 11 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

- **สมมติฐานประมาณการทางการเงิน**

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- **ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน**

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6 ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ท่าเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	1,894.45	1,140	3% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	574.59	930	2.5% ต่อปีตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,183,019						
ปีที่ 2	2,183,019						
ปีที่ 3	2,183,019						
ปีที่ 4	2,401,321						
ปีที่ 5	2,401,321						
ปีที่ 6	2,401,321						
ปีที่ 7	2,641,453						
ปีที่ 8	2,641,453						
ปีที่ 9	2,641,453	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	2,641,453	9	2,905,598	34,074,741
ปีที่ 10	2,905,598	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	2,905,598	9	2,905,598	34,867,176
ปีที่ 11	2,905,598	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	2,905,598	9	2,905,598	34,867,176
ปีที่ 12	2,905,598	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	2,905,598	9	3,196,158	37,482,215
ปีที่ 13	3,196,158	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	3,196,158	9	3,196,158	38,353,895
ปีที่ 14	3,196,158	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	3,196,158	9	3,196,158	38,353,895
ปีที่ 15	3,196,158	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	3,196,158	9	3,515,774	41,230,443
ปีที่ 16	3,515,774	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	3,515,774	9	3,515,774	42,189,293
ปีที่ 17	3,515,774	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	3,515,774	9	3,515,774	42,189,293
ปีที่ 18	3,515,774	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	3,515,774	9	3,867,352	45,353,490
ปีที่ 19	3,867,352	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	3,867,352	9	3,867,352	46,408,222
ปีที่ 20	3,867,352	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	3,867,352	9	3,867,352	46,408,222
ปีที่ 21	3,867,352	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	3,867,352	9	4,254,087	49,888,838
ปีที่ 22	4,254,087	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	4,254,087	9	4,254,087	51,049,043
ปีที่ 23	4,254,087	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	4,254,087	9	4,254,087	51,049,043
ปีที่ 24	4,254,087	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	4,254,087	9	4,679,495	54,877,717
ปีที่ 25	4,679,495	ปีที่ 16.44 (4 ธ.ค. 79 – 14 พ.ค. 80)	3	4,679,495	2.03	4,679,495	23,548,427
ปีที่ 26	4,679,495						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	131,637						
ปีที่ 2	131,637						
ปีที่ 3	131,637						
ปีที่ 4	144,800						
ปีที่ 5	144,800						
ปีที่ 6	144,800						
ปีที่ 7	159,280						
ปีที่ 8	159,280						
ปีที่ 9	159,280	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	159,280	9	175,209	2,054,721
ปีที่ 10	175,209	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	175,209	9	175,209	2,102,508
ปีที่ 11	175,209	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	175,209	9	175,209	2,102,508
ปีที่ 12	175,209	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	175,209	9	192,730	2,260,193
ปีที่ 13	192,730	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	192,730	9	192,730	2,312,754
ปีที่ 14	192,730	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	192,730	9	192,730	2,312,754
ปีที่ 15	192,730	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	192,730	9	212,002	2,486,209
ปีที่ 16	212,002	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	212,002	9	212,002	2,544,027
ปีที่ 17	212,002	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	212,002	9	212,002	2,544,027
ปีที่ 18	212,002	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	212,002	9	233,202	2,734,828
ปีที่ 19	233,202	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	233,202	9	233,202	2,798,429
ปีที่ 20	233,202	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	233,202	9	233,202	2,798,429
ปีที่ 21	233,202	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	233,202	9	256,523	3,008,310
ปีที่ 22	256,523	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	256,523	9	256,523	3,078,270
ปีที่ 23	256,523	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	256,523	9	256,523	3,078,270
ปีที่ 24	256,523	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	256,523	9	282,175	3,309,141
ปีที่ 25	282,175	ปีที่ 16.44 (4 ธ.ค. 79 – 14 พ.ค. 80)	3	282,175	2.03	282,175	1,419,977
ปีที่ 26	282,175						

- **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเช่าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	99% ในปีที่ 1 98% ในปีที่ 1 และ 97% ในปีที่ 3 - ปีที่ 16
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

2. รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 35% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 3.0% ในปีที่ 2 - ปีที่ 16

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้ได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้ได้อื่นๆ	ประมาณ 1.7% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 6.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 16
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชัน - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชัน - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชันในการต่อสัญญาประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชันในปีที่ 2 และปีที่ 12)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 4.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ																
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 16																
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้นวันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2,196,150</td> </tr> <tr> <td>2 - 4</td> <td>2,415,765</td> </tr> <tr> <td>5 - 7</td> <td>2,657,342</td> </tr> <tr> <td>8 - 10</td> <td>2,923,076</td> </tr> <tr> <td>11-13</td> <td>3,215,383</td> </tr> <tr> <td>14-16</td> <td>3,536,922</td> </tr> <tr> <td>16.44</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1	2,196,150	2 - 4	2,415,765	5 - 7	2,657,342	8 - 10	2,923,076	11-13	3,215,383	14-16	3,536,922	16.44	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																
1	2,196,150																
2 - 4	2,415,765																
5 - 7	2,657,342																
8 - 10	2,923,076																
11-13	3,215,383																
14-16	3,536,922																
16.44	-																

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 16 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.70% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 9% - 10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6

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 16.44
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)																	
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	25,916,076	26,693,558	27,494,365	28,319,196	29,168,772	30,043,835	30,945,150	31,873,505	32,829,710	33,814,601	34,829,039	35,873,910	36,950,128	38,058,631	39,200,390	40,376,402	18,458,100
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	6,412,424	6,572,735	6,737,053	6,905,480	7,078,117	7,255,070	7,436,446	7,622,358	7,812,916	8,008,239	8,208,445	8,413,656	8,623,998	8,839,598	9,060,588	9,287,103	4,224,996
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	99%	98%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	32,005,215	32,600,967	33,204,476	34,167,935	35,159,482	36,179,938	37,230,149	38,310,986	39,423,347	40,568,155	41,746,360	42,958,940	44,206,902	45,491,282	46,813,149	48,173,599	22,002,602
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																	
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	34,074,741	34,867,176	34,867,176	37,482,215	38,353,895	38,353,895	41,230,443	42,189,293	42,189,293	45,353,490	46,408,222	46,408,222	49,888,838	51,049,043	51,049,043	54,877,717	23,548,427
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,054,721	2,102,508	2,102,508	2,260,193	2,312,754	2,312,754	2,486,209	2,544,027	2,544,027	2,734,828	2,798,429	2,798,429	3,008,310	3,078,270	3,078,270	3,309,141	1,419,977
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	36,129,462	36,969,684	36,969,684	39,742,408	40,666,649	40,666,649	43,716,652	44,733,320	44,733,320	48,088,318	49,206,650	49,206,650	52,897,147	54,127,313	54,127,313	58,186,858	24,968,404
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	11,201,825	11,537,880	11,884,017	12,240,537	12,607,753	12,985,986	13,375,565	13,776,832	14,190,137	14,615,841	15,054,317	15,505,946	15,971,125	16,450,258	16,943,766	17,452,079	7,978,230
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	79,336,503	81,108,532	82,058,176	86,150,880	88,433,884	89,832,572	94,322,366	96,821,138	98,346,804	103,272,314	106,007,327	107,671,536	113,075,174	116,068,854	117,884,228	123,812,536	54,949,236
รายได้อื่นๆ (Other Income)	734,520	750,360	766,504	788,944	812,043	835,821	860,297	885,493	911,429	938,128	965,612	993,903	1,023,026	1,053,006	1,083,868	1,115,637	509,674
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	80,071,022	81,858,892	82,824,681	86,939,824	89,245,927	90,668,393	95,182,663	97,706,631	99,258,234	104,210,442	106,972,938	108,665,439	114,098,200	117,121,860	118,968,095	124,928,173	55,458,910
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	2,856,201	2,941,887	3,030,144	3,121,048	3,214,680	3,311,120	3,410,454	3,512,767	3,618,151	3,726,695	3,838,496	3,953,651	4,072,260	4,194,428	4,320,261	4,449,869	2,034,261
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	1,904,076	1,946,605	1,969,396	2,067,621	2,122,413	2,155,982	2,263,737	2,323,707	2,360,323	2,478,536	2,544,176	2,584,117	2,713,804	2,785,652	2,829,221	2,971,501	1,318,782
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,080,176	1,103,471	1,127,212	1,160,212	1,194,181	1,229,148	1,265,143	1,302,195	1,340,337	1,379,600	1,420,017	1,461,622	1,504,451	1,548,539	1,593,923	1,640,642	749,521
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	1,541,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,051,917	-	-	-	-	-
ค่างาน (Utilities expenses)	1,977,370	2,020,014	2,063,475	2,123,884	2,186,068	2,250,078	2,315,970	2,383,799	2,453,621	2,525,496	2,599,483	2,675,645	2,754,047	2,834,755	2,917,835	3,003,359	1,372,073
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	527,299	538,670	550,260	566,369	582,951	600,021	617,592	635,680	654,299	673,465	693,195	713,505	734,413	755,935	778,089	800,896	365,886
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,040,923	1,064,166	1,076,721	1,130,218	1,160,197	1,178,689	1,237,375	1,270,186	1,290,357	1,354,736	1,390,648	1,412,651	1,483,277	1,522,584	1,546,585	1,624,066	720,966
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	9,386,046	11,156,450	9,817,208	10,169,352	10,460,490	10,725,039	11,110,271	11,428,335	11,717,088	12,138,527	12,486,015	14,853,109	13,262,252	13,641,892	13,985,915	14,490,333	6,561,488
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	70,684,977	70,702,442	73,007,472	76,770,472	78,785,437	79,943,354	84,072,392	86,278,296	87,541,145	92,071,915	94,486,923	93,812,331	100,835,948	103,479,967	104,982,180	110,437,840	48,897,422
Ratio %	88.28%	86.37%	88.15%	88.30%	88.28%	88.17%	88.33%	88.30%	88.20%	88.35%	88.33%	86.33%	88.38%	88.35%	88.24%	88.40%	88.17%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,272,330	1,272,644	1,314,135	1,381,869	1,418,138	1,438,980	1,513,303	1,553,009	1,575,741	1,657,294	1,700,765	1,688,622	1,815,047	1,862,639	1,889,679	1,987,881	880,154
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	800,710	824,732	849,473	874,958	901,206	928,243	956,090	984,773	1,014,316	1,044,745	1,076,088	1,108,370	1,141,621	1,175,870	1,211,146	1,247,480	570,287
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	2,196,150	2,415,765	2,415,765	2,415,765	2,657,342	2,657,342	2,657,342	2,923,076	2,923,076	2,923,076	3,215,383	3,215,383	3,215,383	3,536,922	3,536,922	3,536,922	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	4,269,190	4,513,140	4,579,373	4,672,591	4,976,686	5,024,564	5,126,734	5,460,858	5,513,132	5,625,115	5,992,235	6,012,375	6,172,052	6,575,431	6,637,747	6,772,283	1,450,440
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)																	
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,318,247	1,346,676	1,375,650	1,415,922	1,457,378	1,500,052	1,543,980	1,589,199	1,635,747	1,683,664	1,732,989	1,783,764	1,836,032	1,889,836	1,945,223	2,002,239	914,715
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	65,097,540	64,842,626	67,052,450	70,681,959	72,351,373	73,418,737	77,401,677	79,228,239	80,392,266	84,763,136	86,761,699	86,016,191	92,827,865	95,014,700	96,399,210	101,663,317	46,532,267
Ratio %	81.30%	79.21%	80.96%	81.30%	81.07%	80.98%	81.32%	81.09%	80.99%	81.34%	81.11%	79.16%	81.36%	81.12%	81.03%	81.38%	83.90%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	567,709,079	บาท															
หรือประมาณ	568,000,000	บาท															

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	335,300,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	568,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้นมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 16 ปี 5 เดือน 11 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

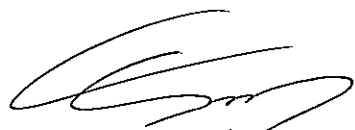
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6

- สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-1-00 ไร่ (33.25 ไร่)
- โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6

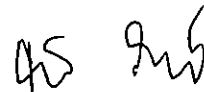
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	568,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายรัชชทุ ปันไสว)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายธนพงษ์ สินธุวิทย์วงศ์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.376)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 2.3 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.20)
- สภาพแวดล้อม : ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : ประมาณ 10-0-00 ไร่ (10 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 40 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 8,500,000 บาทต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : ธันวาคม 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณฤทธิ โทรศัพท์ 083-220-2318
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและโครงการที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16-17 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 2 กิโลเมตร หรือติดกับไท่สดูทางทิศตะวันตกของที่ดิน
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.20)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 31-2-66 ไร่ (31.665 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 120 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอรระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 9,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณโรจทวิ โทรศัพท์ 084-558-3977
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและโครงการที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 16-17 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.20)
- สภาพแวดล้อม : ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : ประมาณ 8-0-49 ไร่ (8.2225 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 60 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.5-1 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 13,200,000 บาทต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : ธันวาคม 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณเชี่ยม โทรศัพท์ 086-985-5001
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

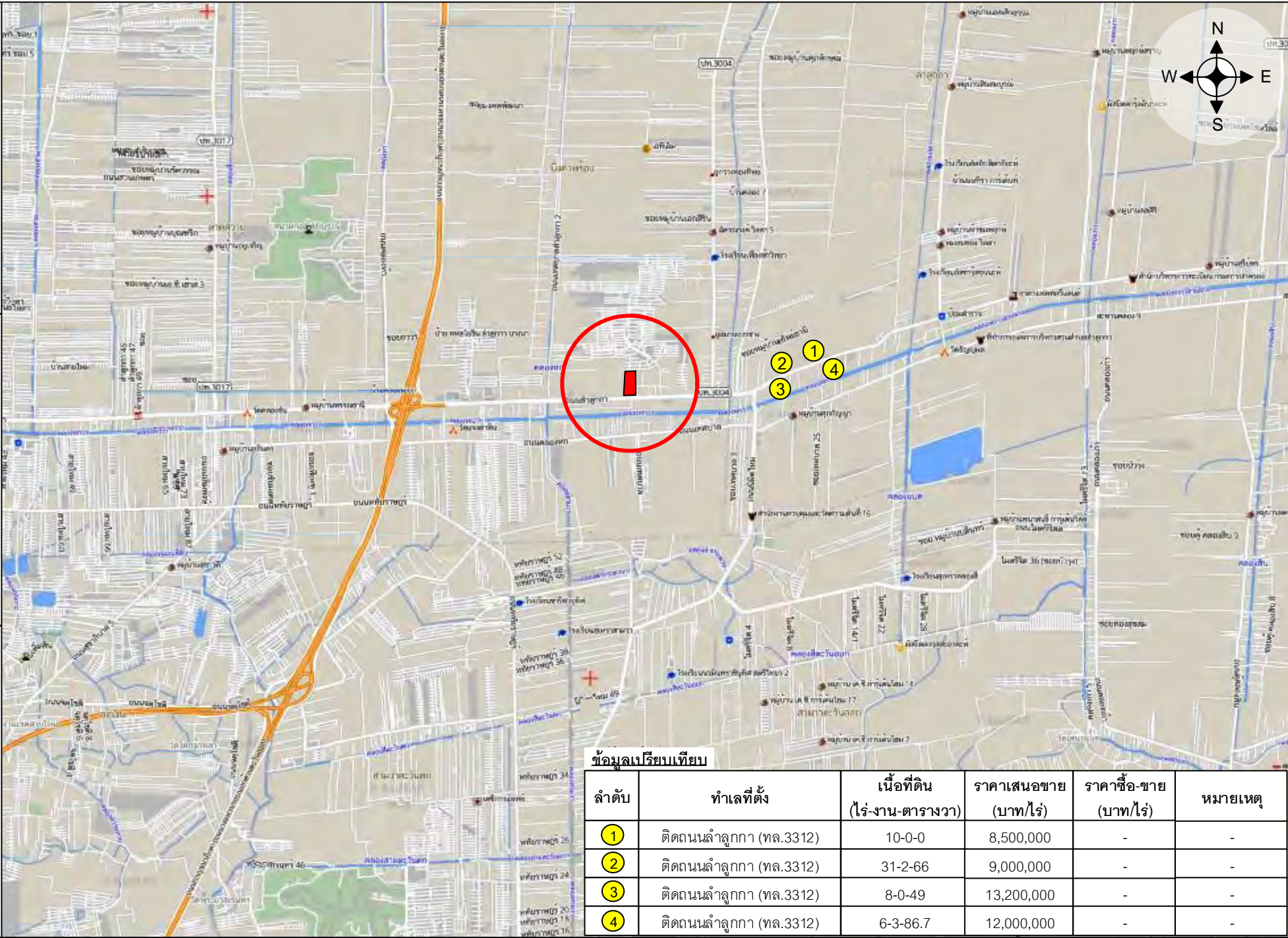


ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2.7 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.26)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 6-3-86.7 ไร่ (6.96675 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 12,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณโรจทวิ โทรศัพท์ 084-558-3977
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและโครงการที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบ

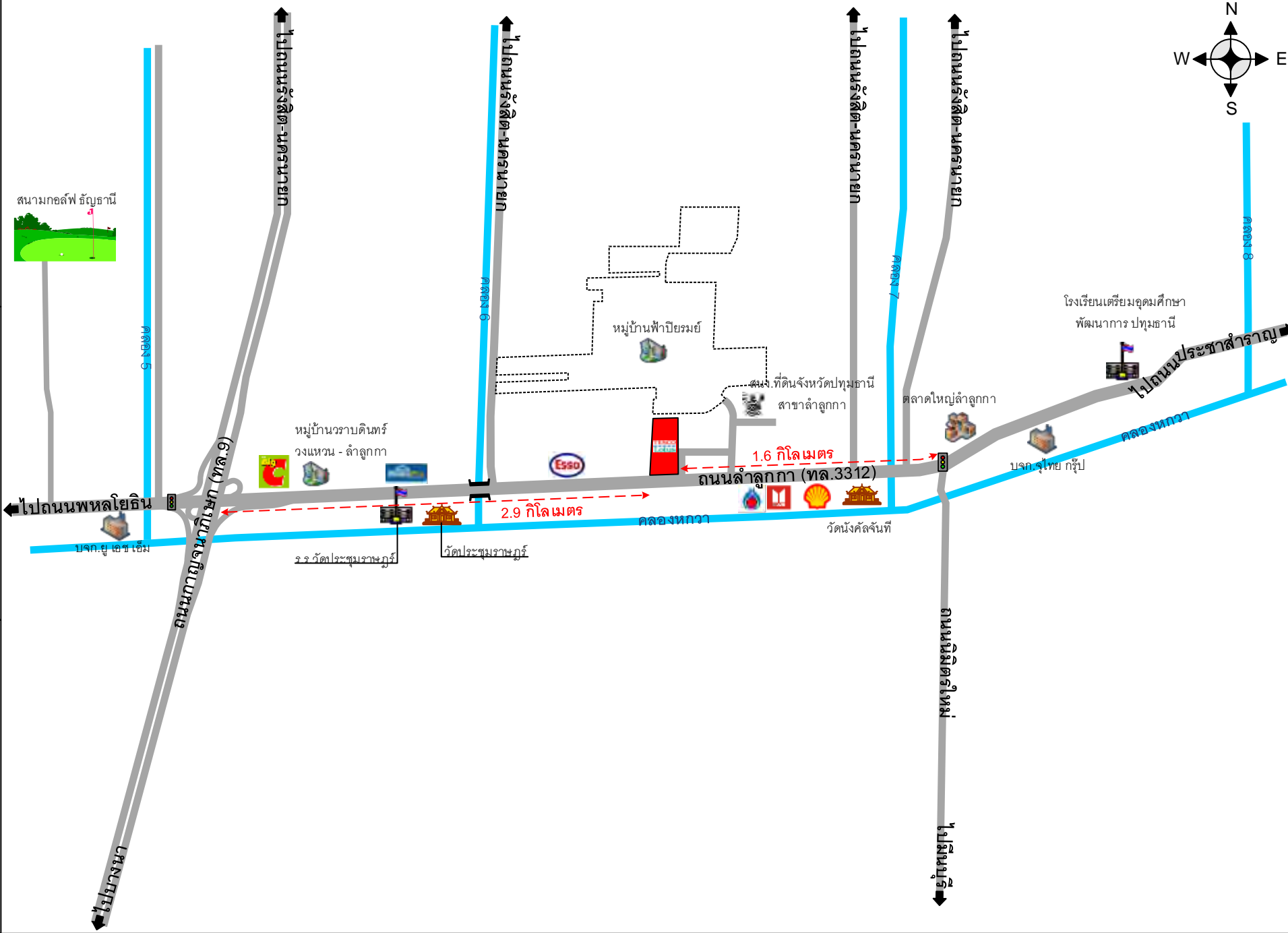
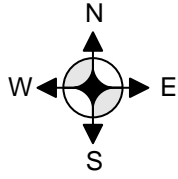
ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	หมายเหตุ
1	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312)	10-0-0	8,500,000	-	-
2	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312)	31-2-66	9,000,000	-	-
3	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312)	8-0-49	13,200,000	-	-
4	ติดถนนลำลูกกา (ทล.3312)	6-3-86.7	12,000,000	-	-

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ดินทรัพย์สิน
ในเข็ววงราชการ

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

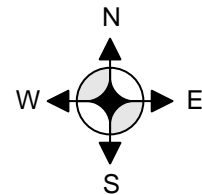


15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
 ในตำบลลาดบัวขาว

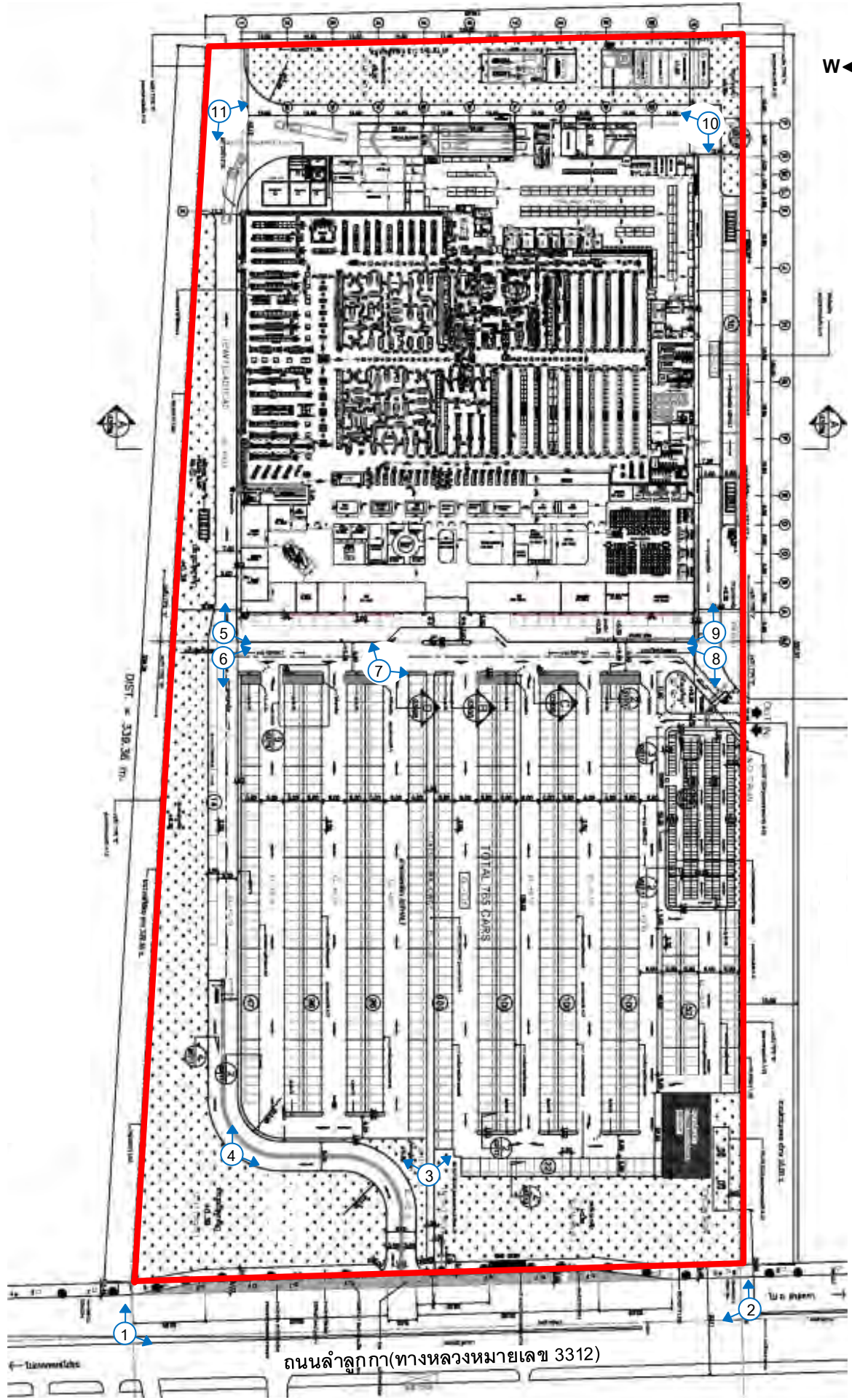
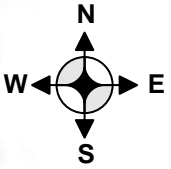
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



เอกสารประกอบ ๑

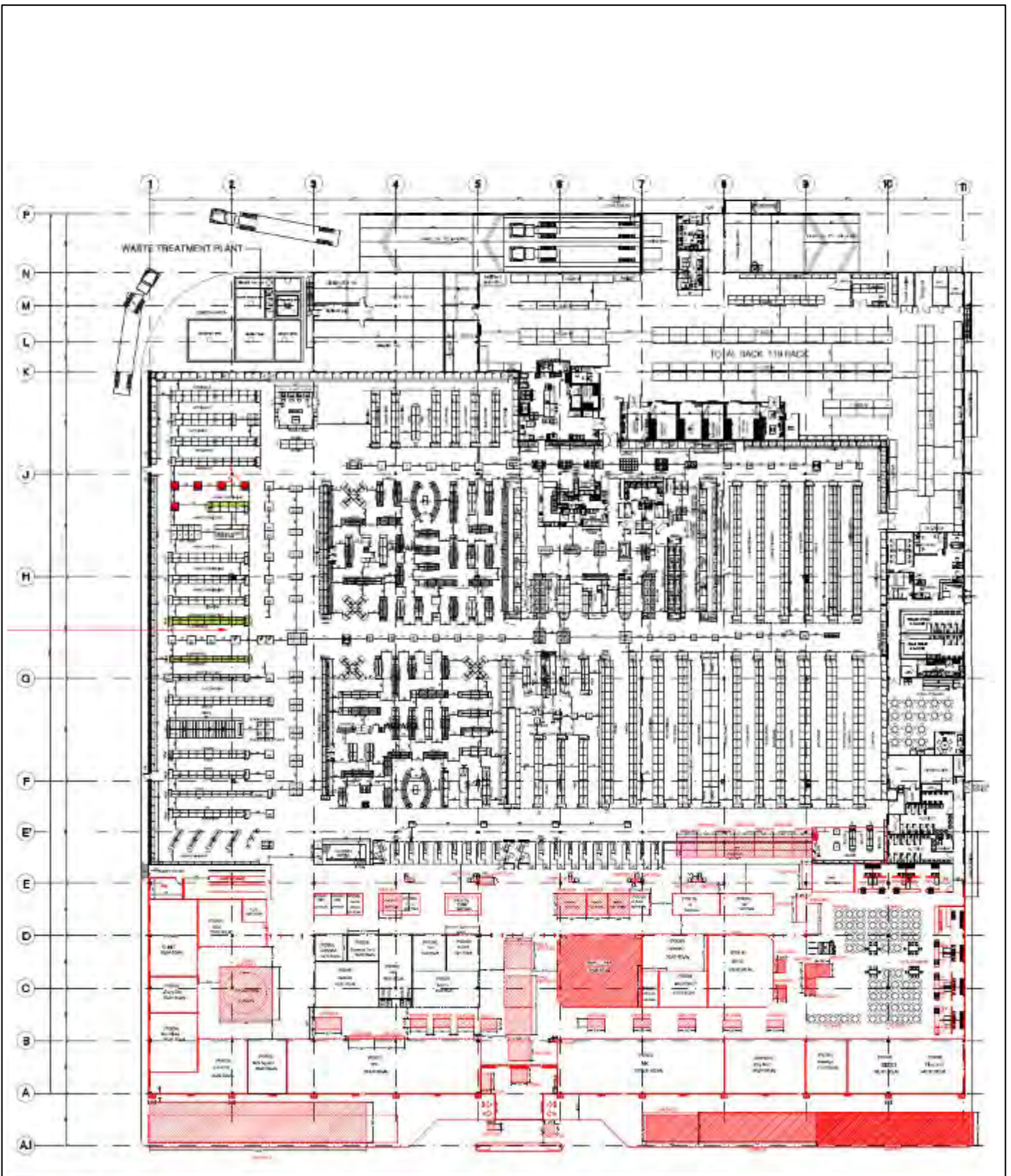
ผังอาคาร



ถนนลาลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312)

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

- (6) นายปรีชา มังคลาด สก.2891 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
อากาศและระบบระบายอากาศและ
ระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายอิทธิเทพ รัตนทิพ วท.672 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายปรีชา มังคลาด สก.2891 เป็นวิศวกรควบคุมงานระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายอุดม เมฆานันท์ วพท.502 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบงานระบบไฟฟ้า
- (10) นายวีระศักดิ์ สุระยากุล สฟท.3624 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จงาน 730 วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร/
เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ วันที่ 28 สิงหาคม 2549 และจะเสร็จเมื่อ วันที่ 27 สิงหาคม 2551

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	105,748	บาท
ค่าธรรมเนียมทอระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่นๆ	3,000	บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	9,736	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	988	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	20	บาท
รวมทั้งสิ้น	119,472	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 ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค
ลงวันที่ 23 กันยายน 2539

6.3 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นหรือเทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองที่กระจายขึ้นเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับนั่งร้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาตและจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

6.4 จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

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

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรुकล้ำที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวเกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใดเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้แจ้งฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ข้อ 11 ให้ผู้ยื่นแจ้งฯ แจ้งผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุม ตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 ต้องแสดงรายงานการควบคุมงานก่อสร้างตามมาตรฐานการปฏิบัติงานทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมควบคุม เป็นเอกสารรายงานผลการควบคุมงานที่ลงลายมือชื่อกำกับแล้ว ให้ผู้ยื่นแจ้งฯ ส่งให้พนักงานท้องถิ่นตรวจสอบภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

ออกให้ ณ วันที่ 28 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2549

ลงลายมือ



ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลฉะพริ

๒๙



แบบ อ.๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๕๐

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๖๒๙/๑ ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐ ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ ๐๓๒/๒๕๕๙ (ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๑ ทวิ) ลงวันที่ ๒๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ตสส. ชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, ห้างเก็บ, เบนเกอริ, สำนักงาน และที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาแถว โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๒ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๔) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๕) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๖) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๔ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยายนยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๗) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารคลุมเครื่องสูบน้ำ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๘) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๘ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน วังสิด-นครนายก
หมู่ที่ ๒ ตำบล/แขวง ลำผักกูด อำเภอ/เขต รัษฎบุรี จังหวัด ปทุมธานี
โดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น
ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่
๖๔๔๖๕ (บางส่วน), ๒๓๔ (บางส่วน) เป็นที่ดินของ นายสมิทร เหล็กกล้า, นายเอกกิงศักดิ์ เหล็กกล้า,
(ผู้จัดการมรดกร้อยเอกเสมอ เหล็กกล้า), นางสนอง ปิ่นกุลบุตร, นางสนานจิตต์ ธรรมกุล,
นายกฤษณพันธ์ สุพรรณโรจน์

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราช
บัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ ๖ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๖

เลขมือชื่อ).....
(นางสาวสนธิ์ งามอรุณ)
ตำแหน่ง นายกเทศรเทศราชสุขวิทย
เจ้ากรมการช่างไม้ประกอบ

คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารให้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอก
จากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการ
หนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารที่ติดตั้งพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้นรถ
และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ และทางเข้าออกของรถนั้น
เพื่อการใช้งานไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร นั้น



35-30-01

แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๐๓๐ / ๒๕๕๐

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น อีสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ยู่บ้านเลขที่ ๖๒๘/๑ ซอย/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐
 ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ดัดแปลงพื้นที่จอดรถ
 ที่บ้านเลขที่ - ซอย/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๑
 ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๖๕๙๖๕ . ๒๓๕
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น อีสเทม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร พื้นที่จอดรถ

(๑) หนึ่ง	คอนกรีตเสริมเหล็ก	จำนวน ๘ คัน	เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อกำหนดวิชาชีพ
พื้นที่/ความยาว	๖๐.๐๐ ตารางเมตร		ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน	คัน พื้น		ตารางเมตร
(๒) หนึ่ง		จำนวน	เพื่อยึดเป็น
พื้นที่/ความยาว			ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน	คัน พื้น		ตารางเมตร
(๓) หนึ่ง		จำนวน	เพื่อยึดเป็น
พื้นที่/ความยาว			ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน	คัน พื้น		ตารางเมตร

ความหมายผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ ๒๕๕๐ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

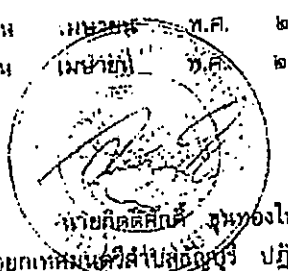
ข้อ ๓ โดยมิ นายสุภกิจ คุณมะณีโยธินทร์ กย. ๖๕๕๕ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน
 กฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕ (๑๐) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนี้ ตามกฎหมายอื่นในส่วน
 ที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑
 ออกให้ ณ วันที่ ๓ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลายมือชื่อ)

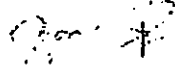


ตำแหน่ง **นายกเทศมนตรี** กรุงเทพมหานคร
นายกเทศมนตรีตำบลบึงกุ่ม ปฏิบัติราชการแทน
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

3. ห้ามิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น เพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ฯ เลขที่ 072/2549 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2549
4. อาคารโรงพยาบาล จะต้องได้รับใบอนุญาตให้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงพยาบาลจาก คณะกรรมการประกอบกิจการโรงพยาบาลเสียก่อน จึงจะใช้อาคารส่วนนี้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



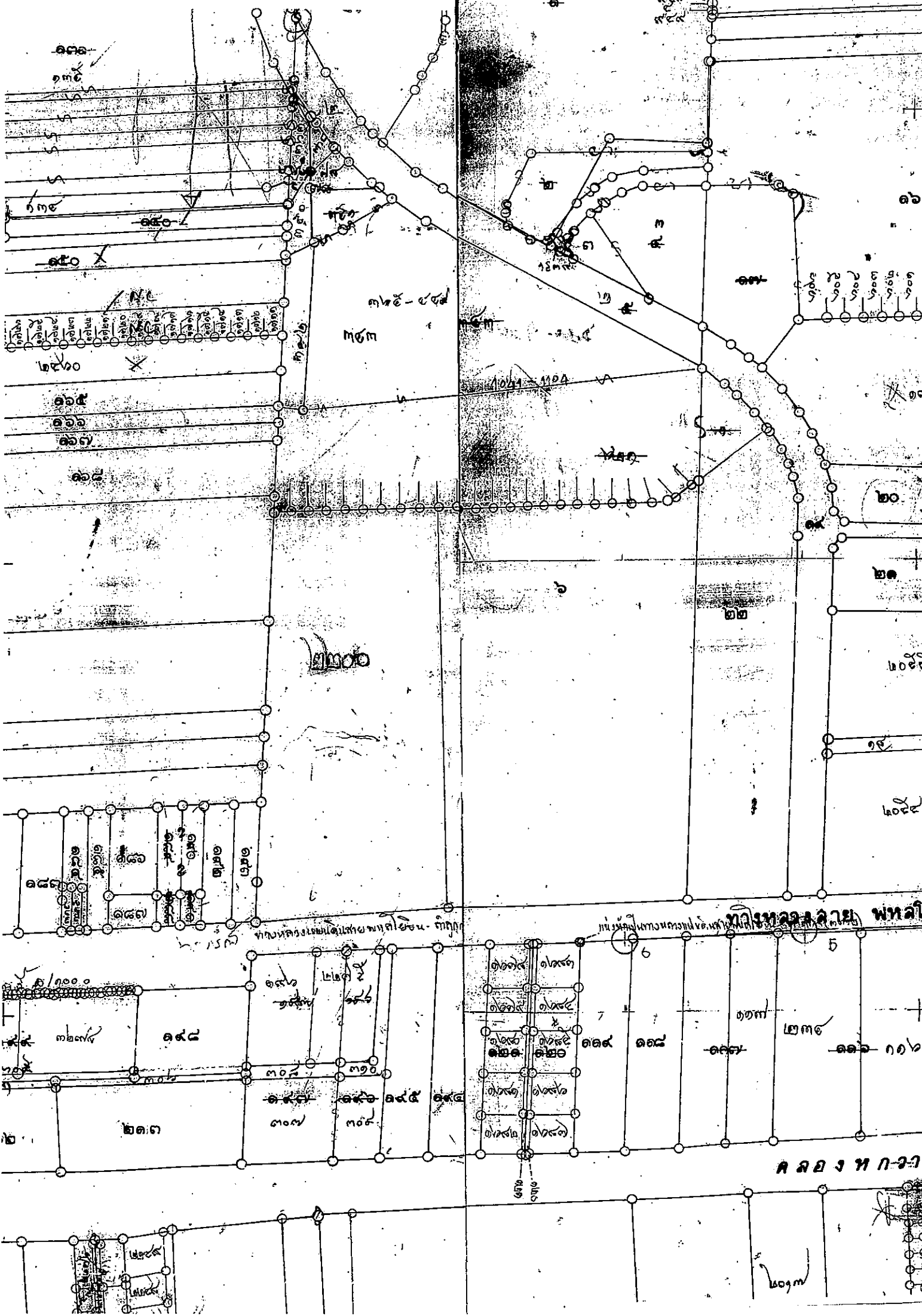
(นางสาวสุนทยา ไหมเอี่ยม)
นายกเทศมนตรีตำบลัญบุรี

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สารบัญจดทะเบียน

123302/5

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทนต์ ตามสัญญา			เนื้อทนต์ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน สงวนมอช่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๕	จำนอง เพิ่มหลัก ทรัพย์ (ครอบจำนอง)	นายอรุณ ลาวัญย์ประเสริฐ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	๓๒	๒	๕๘					นายบุญช่วย ผูกสี
วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2549	ปลดจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์ ผู้รับจำนอง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	นายอรุณ ลาวัญย์ประเสริฐ	34	2	54					(นายสมชัย สุธัญญ์)
วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2548	ขาย	นายอรุณ ลาวัญย์ประเสริฐ	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	34	2	54					นายสุเทพ บุตรธรรมา
วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2549	สงวนเช่า กำหนด สามสิบปี	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	บริษัท เอก-ชัยพัฒนา จำกัด ผู้เช่า	34	2	54					นายสมชัย หอมศรีประเสริฐ
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	โอนสิทธิ การเช่า มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท เอก-ชัย พัฒนา จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ รีเทิล โกลด์ ผู้รับโอน	34	2	54					นายรังสิริ (เดียง)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555	แก้ไข เพิ่มเติม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด								(นายสมชัย สุธัญญ์)



สถานี
สาย
หม้อแปลง

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย

หม้อแปลง
สาย

หม้อแปลง

หม้อแปลง
สาย

หม้อแปลง
สาย

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย
สถานี

หม้อแปลง
สาย

หม้อแปลง

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน



หนังสือสัญญาแบ่งเช่ามีกำหนด 30 ปี

128806

เลขที่คน 2200
อำเภอ ลำลูกกา

หมายเลข 11621
จังหวัด อยุธยา

พุทธศักราช 2549

หนังสือสัญญาเช่าทำเมื่อวันที่ 15 เดือน พฤษภาคม
พ.ศ. 2549 ณ ที่ดินจังหวัด อยุธยา อำเภอ ลำลูกกา

อายุ ___ ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

นาง บรพัก ทรัพย์ทรัพย์มา จาก
ตำบล บางสาวสวรรค์ พุทธวรณห์ แทน)

บุตร _____ เลขที่ 239 ครอบ/ชอบ
ภูมิลำเนา/ภูมิลำเนา หมู่ที่ ตำบล/แขวง รังทองหลวง
อำเภอ/เขต รังทองหลวง จังหวัด กทม

อายุ ___ ปี ผู้เช่า สัญชาติ _____

นางสาว เอก-ชัย ทรัพย์ทรัพย์มา จาก
(โดยมี นายอรรถวิทย์ บุณศิริ แทน)

บุตร _____ เลขที่ 699 ครอบ/ชอบ
ภูมิลำเนา/ภูมิลำเนา หมู่ที่ ตำบล/แขวง สว่างหลวง
อำเภอ/เขต สว่างหลวง จังหวัด กทม
หมายเลขโทรศัพท์ _____

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่ ๓๖๕๐ ซึ่งอยู่เลขที่ ๓๖๕๐ หมู่ ๑๐ ตำบลบางสาวสวรรค์ อำเภอลำลูกกา จังหวัดอยุธยา

เนื้อที่ ๓๐ ไร่ ๐ ตารางวา จำนวน ๓๖๕๐ ไร่ เป็นจำนวนเงิน 131,718,411.00 บาท เป็นคนับ

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียดำเนินการเช่าเป็นจำนวนเงิน 22-24 ไร่ = 2,923,076.-บาท
พื้นที่ 25-27 ไร่ = 3,215,335.-บาท

ข้อ ๓. ตั้งปลูกสร้างนันทนาการแปลงเช่านี้ ไร่ละ 28-30 ไร่ = 3,536,922.-บาท

ข้อ ๔. แบ่งเช่าที่ดินในที่ตั้งปลูกสร้างมีกำหนด 30 ปี นับแต่วันที่ 15 พ.ศ. 2550

ข้อ ๕. เป็นคนับ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า 131,718,411.-บาท แบ่งเป็นค่าเช่า

ข้อ ๖. สว่างหลวง 60,000,000.-บาท และค่าเช่าที่เหลือทั้งหมด 71,718,411.-บาท

ข้อ ๗. โดยอัตราค่าเช่าที่ 1-3 ไร่ละ 1,500,000.-บาท ที่ 4-6 ไร่ละ 1,650,000.-บาท

ข้อ ๘. ที่ 7-9 ไร่ละ 1,815,000.-บาท ที่ 10-12 ไร่ละ 1,996,500.-บาท ที่ 13-15 ไร่ละ 2,178,000.-บาท

ที่ 16-18 ไร่ละ 2,359,500.-บาท ที่ 19-21 ไร่ละ 2,541,000.-บาท

หนังสือสัญญาเช่าทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกันสำหรับใช้ในการดำเนินการทั้งหมดนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับที่สำหรับ _____ ตำแหน่งงานที่ _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ เจ้าพนักงานที่ดิน

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 9 พ.ศ. 2549) (ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) _____

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 10 พ.ศ. 2549) (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) _____

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำที่หอพัก

เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน _____

ผู้ตรวจ _____



ตาแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5136 IV 8640
เลขที่ดิน ๒๒๐๐
หน้าสำรวจ ๑๑๖๒๑
ตำบล บึงคำพร้อย

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๘๘๐๖
เล่ม ๑๒๘๘ หน้า ๖
อำเภอ ลำลูกกา
จังหวัด ปทุมธานี

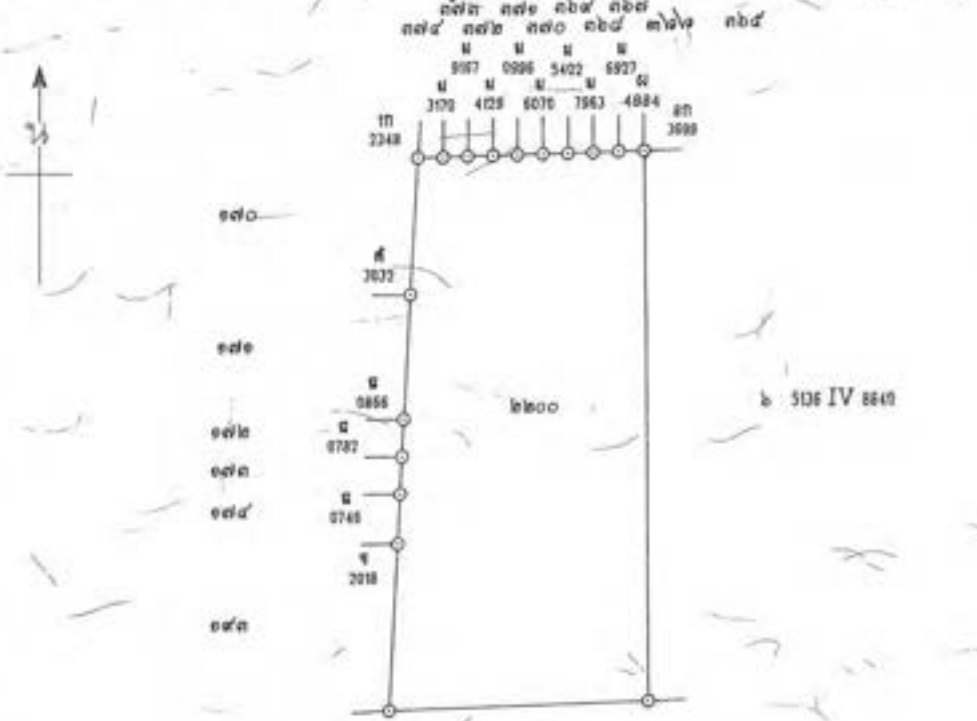
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
จกที่ดินของสภานิติบัญญัติแห่งราชอาณาจักรไทย

ให้แก่ นายอรุณ ลาวัฒน์ประเสริฐ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๒/๓ หมู่ที่ ๑
ถนน ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ชื่อ

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๓๔ ไร่ ๒ งาน ๕๔ ตารางวา
(ตามสิบเอ็ดไร่สองงานเก้าสิบสี่ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๔๐๐๐



ทางหลวงแผ่นดินสายหลักอินทนนท์-ลำลูกกา(๑๑๑๖)

ออก ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๓๖
ออก ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๕๓๖

(นายสุนทร สุพรรณสุนทร)
เจ้าพนักงานที่ดิน

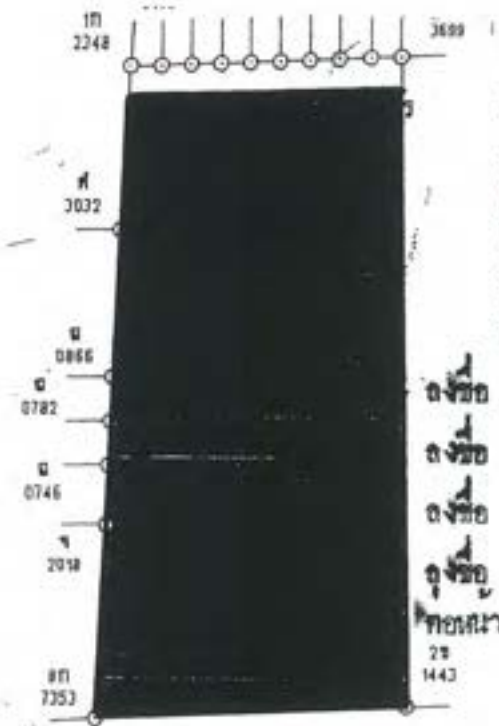
นายสุวิทย์ (นายสุวิทย์ วัฒนาราม) ผู้เขียน
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖
นายประภากร อินทวงศ์ ผู้แทน
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖
นายสุวิทย์ (นายสุวิทย์ วัฒนาราม) ผู้ตรวจ
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖

๓๙ 399153

นายสุวิทย์ (นายสุวิทย์ วัฒนาราม) ผู้ตรวจ
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖
นายประภากร (นายประภากร อินทวงศ์) ผู้แทน
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖
นายสุวิทย์ (นายสุวิทย์ วัฒนาราม) ผู้เขียน
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖
นายสุวิทย์ (นายสุวิทย์ วัฒนาราม) ผู้ตรวจ
๒๒ สิงหาคม ๒๕๓๖

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามลอก

๑
 หอมศรีประเสริฐ



ทางหลวงแผ่นดินสายพหลโยธิน-ลาดกระบัง(ตล๑๒)

ข้าพเจ้าผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้พิจารณาและเห็น
 สัมพันธ์กันดีว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
 สัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 15
 พฤษภาคม 2549 จึงลงลายมือชื่อไว้เป็น
 หลักฐานโดยนิตยสารและเจ้าพนักงานที่ดิน

อ.จ.ชัย ✓ นายดำรงมณี อ.จ.ชัย ✗
 อ.จ.ชัย ✗ นางนิภารัตน์ รื่นภาทนะ
 อ.จ.ชัย ✗ นายสมชาย รื่นภาทนะ
 อ.จ.ชัย ✗ นายสมชาย รื่นภาทนะ
 นายทรงชัย หอมศรีประเสริฐ

แปลงเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี จากทางทิศตะวันตกไปทาง
 ทิศตะวันออกยาวประมาณ 166 เมตร และจากทางทิศใต้ไปทางทิศเหนือยาวประมาณ 332 เมตร และจากทาง
 ทิศตะวันออกไปทางทิศตะวันตกยาวประมาณ 145 เมตร และจากทางทิศเหนือมาทางทิศใต้ยาวประมาณ
 336 เมตร รวมเนื้อที่ทั้งหมดที่แปลงเช่าประมาณ 33-1-00 ไร่



รับรองสำเนาถูกต้อง
 (เจ้าชัย คัมภีระอดิธรรม)

No. 203-01

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549 ระหว่าง

บริษัท ทรีพี้นำชัยพัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ 0108254814898 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2239 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร โดยนายนำชัย ดันตเทอดธรรม กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสบาราวห์ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าจะเช่าเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ 82795 มีเนื้อที่ดินรวม 82 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่บนถนนลำลูกกา (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3312) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินรับรองถูกต้องในเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญานี้และให้ออกเอกสารแนบท้าย ก. เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินบางส่วนของที่ดินแปลงดังกล่าวเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 1 งาน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินที่จะเช่าว่า "ที่ดินที่เช่า") เพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง ห้างสรรพสินค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวของผู้เช่า

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวโดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนอง (ยกเว้นการจำนองที่มีอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) หรือภาระติดพันใด ๆ หรือสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुकล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือการเรียกเก็บเงินใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ภาระผูกพัน") ในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นในวันที่ครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า โดยให้กำหนดระยะเวลาเช่า 30 (สามสิบ) ปีนี้เป็นไปตามเอกสารแนบท้าย ข. ของสัญญานี้ที่คู่สัญญานี้จะได้ทำขึ้นใหม่ในวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญาที่ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ออกเช่าแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าจะชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการรับชำระเงินมัดจำตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่ผู้เช่าตกลงเห็นชอบตอบแทน เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินมัดจำจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีวงเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ.2549 (10 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) และมีเงื่อนไขว่าในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ และโดยไม่จำเป็นต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

- (1) เมื่อพ้นวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) แล้วไม่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า
- (2) เมื่อพ้นวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) แล้วผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า และการอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนสำลูกกา) และ/หรือถนนสาธารณะอื่นโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว
- (3) ผู้ให้เช่าผิดสัญญาหรือเมื่อเกิดกรณีที่เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้ หรือ
- (4) เมื่อพ้นวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าตกลงยกเว้นเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

✍

✍

ในกรณีที่สัญญานี้ระบุให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวหมายรวมถึงเงินมัดจำตามข้อนี้ด้วย

3.02 ผู้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ วันจดทะเบียนให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 49,000,000.00 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคาร

เมื่อผู้ให้เช่าได้ก่อสร้างถนนตัดใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.08 เสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้อีกจำนวน 5,000,000.00 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นแคชเชียร์เช็คธนาคาร ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธินำเงินจำนวนดังกล่าวนี้ไปสร้างถนนตัดใหม่ได้เอง หากผู้ให้เช่ามิได้เริ่มก่อสร้างถนนตัดใหม่น้อยกว่า 2 (สอง) เดือนก่อนกำหนดการเปิดกิจการของผู้เช่า ในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดตามจริงที่ผู้เช่าต้องเสียไป นอกจากค่าก่อสร้างถนนจากผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่ามิได้เริ่มก่อสร้างหรือสร้างถนนตัดใหม่ตามข้อ 10.08 เสร็จไม่ทันกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้

เงินจ่ายล่วงหน้าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 จะมีจำนวนรวมเป็นเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าทั้งสิ้น 60,000,000.00 บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญาฉบับนี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 71,718,411.00 บาท (เจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นแปดพันสี่ร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี ในอัตราเริ่มต้นปีละ 1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น ทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4) โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกหลังจากวันลงนามในสัญญาเช่า 1 ปีหรือภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการแล้วแต่วันใดจะถึงก่อน รายละเอียดของค่าเช่ารายปี ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญาฉบับนี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการไปแล้วเสร็จก่อนการ

จดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพันฯ

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ หรือตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ดังกล่าว (ในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

6.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว สำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามและผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะต้องการเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการ เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และถนนสาธารณะอื่นภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2549 (ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ.2549 (ภายใน 9 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด)

วัน ให้เลื่อนวันจดทะเบียนออกไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาจะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิจะยกเว้นเงื่อนไขการจดทะเบียนข้อใดข้อหนึ่งได้

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและการเชื่อมต่อทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และถนนสาธารณะอื่นใดจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ

(3) ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในต้นสัญญา และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อห้ามหรือข้อจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่จะนำมาให้ผู้เช่าเช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

(6) ผู้ให้เช่าได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่เป็นบริเวณที่จะก่อสร้างถนนตัดใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.08 เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้าของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออก จากที่ดินที่เช่าสู่ถนนลำลูกกาได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ระบายสีแดงไม่ไหวรถยนต์บรรทุกหรือรถที่มีความสูงเกิน 2.30 (สองจุดสามศูนย์) เมตร ผ่าน

หากการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้เกิดขึ้นเนื่องจากผู้เช่าได้ยกเว้นเงื่อนไขการจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้นข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบใดแก่ผู้เช่า หากการยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าในภายหลัง

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันทำสัญญานี้

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่าย

หนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถ
ดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็น
สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่
และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงาน
ภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดใน
ที่ดินที่เช่าจนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็น
ผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้หรือจากการเป็น
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดที่เป็น
การเรียกเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน) และภาษีเทศบาลหรือภาษีอากรหรือการเรียกชำระเงินอื่นใด
ในทำนองเดียวกันทั้งหมดที่เกี่ยวกับการเช่าและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้และภาษีอากรอื่นใดที่อาจมี
การเรียกเก็บจากการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า

กรณีที่มีการเรียกให้ชำระค่าภาษีใด ๆ อันเนื่องมาจากการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบน
ที่ดินที่เช่าก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือภาษีใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องชำระเพิ่มอันเนื่องมาจากการที่ผู้
เช่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีดังกล่าว

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่า
อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้ค่ารับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตาม
กฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า
โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย
หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูก
สร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า
3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนิน
กิจการของผู้เช่า



9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ต้องขออนุญาตสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของเนื้อที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับการให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บริษัทในเครือได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทในเครือ ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

คำว่า บริษัทในเครือ ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่าและเป็นบริษัทที่ผู้เช่ามีอำนาจควบคุมการบริหารกิจการหรือเป็นบริษัทที่ควบคุมการบริหารกิจการของผู้เช่าด้วย แล้วแต่กรณี

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ของผู้ให้เช่าได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทผู้ให้เช่าและตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและผู้ให้เช่า

10.02 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติหรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าวหรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด และหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบ



แปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.04 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำนองที่ดินที่เช่าตามที่สามารถกระทำได้ตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการนำเงินค่าเช่าตามสัญญาไปชำระให้แก่สถาบันการเงินที่รับจำนองที่ดินที่เช่าโดยตรงหากผู้ให้เช่าตกเป็นผู้มีค้ำประกันหนี้สถาบันการเงินดังกล่าว

10.05 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญา เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าหรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยมีผู้ให้เช่าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิของตนตามที่สามารถกระทำได้ตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาทุกประการ

คำว่า *บริษัทในเครือ* ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้ให้เช่า ตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือของผู้ให้เช่าและเป็นบริษัทที่ผู้ให้เช่ามีอำนาจควบคุมการบริหารกิจการหรือเป็นบริษัทที่ควบคุมการบริหารกิจการของผู้ให้เช่าด้วย แล้วแต่กรณี

10.06 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.07 การเช่าทำสัญญานี้โดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ยู่ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

10.08 ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนสาธุการ ตามแบบในเอกสารแนบท้าย ค. แนบท้ายสัญญานี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ของผู้เช่าใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในถนนตัดใหม่เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่านี้ โดยผู้ให้เช่าจะเริ่มก่อสร้างถนนตัดใหม่อย่างน้อย 2 (สอง) เดือนก่อนกำหนดวันเปิดกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและให้เสร็จก่อนวันเปิดดำเนินการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องแสงสว่างบนถนนตัดใหม่ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่



ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์นอกจากผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่าและหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้บุคคลอื่นเข้ามาใช้ถนนตัดใหม่ร่วมกับผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟที่ส่องแสงสว่างบนถนนตัดใหม่ครั้งหนึ่ง

10.09 ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกับผู้เช่าในการดำเนินการเพื่อให้มีการปรับเปลี่ยนสภาพการจราจรบนถนนสำคัญภายในบริเวณพื้นที่ดินที่เช่าให้เป็นไปตามรูปแบบที่ผู้เช่าได้วางแผนไว้ เพื่อเป็นการเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกจ้างของผู้เช่าในการขับรถเข้ามาในที่ดินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละครั้งหนึ่ง ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวต้องแล้วเสร็จก่อนวันเปิดดำเนินการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพพื้นที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องใช้ค่าเสียหายตามความเป็นจริงแก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่าไม่ตรงตามกำหนดเวลาหรือส่งมอบที่ดินที่เช่าไม่เป็นไปตามสภาพที่ตกลงกันไว้ในข้อนี้ ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจประเภทเดียวและในระดับเดียวกับผู้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบอกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าว



ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้อีกต่อไป

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญามี อยู่ตามสัญญา โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า อีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดย รวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้ เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่า ได้ยื่นข้อยุติพัทธ์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่ง ปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่า ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12(สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่ง ไม่ส่งผลกระทบต่อการค้าดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตาม วัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุง สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้หากผู้เช่าต้องหยุดประกอบกิจการของผู้เช่าเพื่อการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูก สร้างของผู้เช่าผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ ที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูก สร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่า จะได้สิทธิการยกเว้นค่าเช่าตามข้อนี้รวมกันไม่เกิน 3 (สาม) ครั้ง ตลอดอายุการเช่าตามสัญญา

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลา การเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำ สัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำ



เอกสารแนบท้าย ค. (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.01

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

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ ตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วน of สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและหรือที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดิน

ที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า

12.04 ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าแล้วเสร็จ หากหน่วยงานภาครัฐมีคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้เช่าหรือมีคำสั่งให้รื้อถอน ห้ามหรือระงับการใช้งานในที่ดินและ/หรืออาคาร ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีคำสั่งใด ๆ อันมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องเป็นความผิดของผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบและผู้เช่าได้ดำเนินการตามข้อ 11.02 แล้วเสร็จสมบูรณ์

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา


13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีการณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถบนที่ดินที่เช่า เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และถนนสาธารณะอื่นและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีการณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามเงินมัดจำและค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้



(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณี
ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.04

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอัน
เนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้
เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับ
ใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามข้อ 6 ของสัญญานี้
แล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยก็ดี ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และรับเงินมัดจำตามข้อ 3.01
โดยให้ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับและให้บรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่า
นำมาพัฒนาไว้ในที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ
ให้แก่ผู้เช่า

13.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งที่เป็นสาระสำคัญและ
ผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้ง
แล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตาม
สัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้น
รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้
ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และ
ค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงิน
จ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่า
รายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจาก
วันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา
30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่า
ประพฤติผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญและผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน
กำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้วและผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไป ซึ่งในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก
สัญญา รับเงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีและเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้เช่า
ได้โดยให้ถือว่าเงินมัดจำและเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 และข้อ 3.02 เป็นส่วนหนึ่งของ
ค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากผู้เช่า

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลง
นามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และจำหน้ถึงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่



ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล หรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 2239 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: ๐๒ - ๕๖๖๕๓๓

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม้อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้

บังคับข้อ 14.04 ของสัญญาและเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

14.06 ข้อความใดๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใดๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับกัน


14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย


สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

บริษัท ทวีชนำชัยพัฒนา จำกัด



โดย 
(นายนำชัย ตันทเทอดธรรม)

ลงชื่อ  พยาน
(วิเชียร วัฒนสิน)

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย 
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เจสเสทราห์)

ลงชื่อ  พยาน
(คุณณรงค์ วัฒนสิน)



ข้อสัญญาเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549

15 พฤษภาคม 2549

ตามที่บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดิน (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ในฐานะผู้เช่าที่ดิน (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า") นั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอทำข้อสัญญาเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าดังกล่าวตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

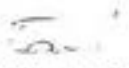
1. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงว่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า เดิมคือโฉนดเลขที่ 82796 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ปัจจุบันได้ถูกแบ่งแยกโฉนดเป็นโฉนดเลขที่ 128806 เลขที่ดิน 2200 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 34 ไร่ 2 งาน 54 ตารางวา โดยผู้ให้เช่าได้แบ่งเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่า เนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 1 งาน ซึ่งรับรองถูกต้องตาม เอกสาร ก แนบท้ายหนังสือฉบับนี้
2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ข้อผูกพันตามหนังสือฉบับนี้เป็นเสมือนข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
3. หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นพร้อมกันสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจข้อความ เห็นว่าตรงตามเจตนารมณ์ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ไว้ต่อหน้าพยาน


บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
NCAD
NAMCHAI ASSET DEVELOPMENT CO., LTD.
บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด


ผู้ให้เช่า
(นายนำชัย ตันตเทอดธรรม)


ผู้เช่า
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เดสบาราห์)


พยาน
(นายรังสรรค์ นันททวารวงศ์)


พยาน
(นายอภิวรรณ สุวีระกุล)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

๑๖

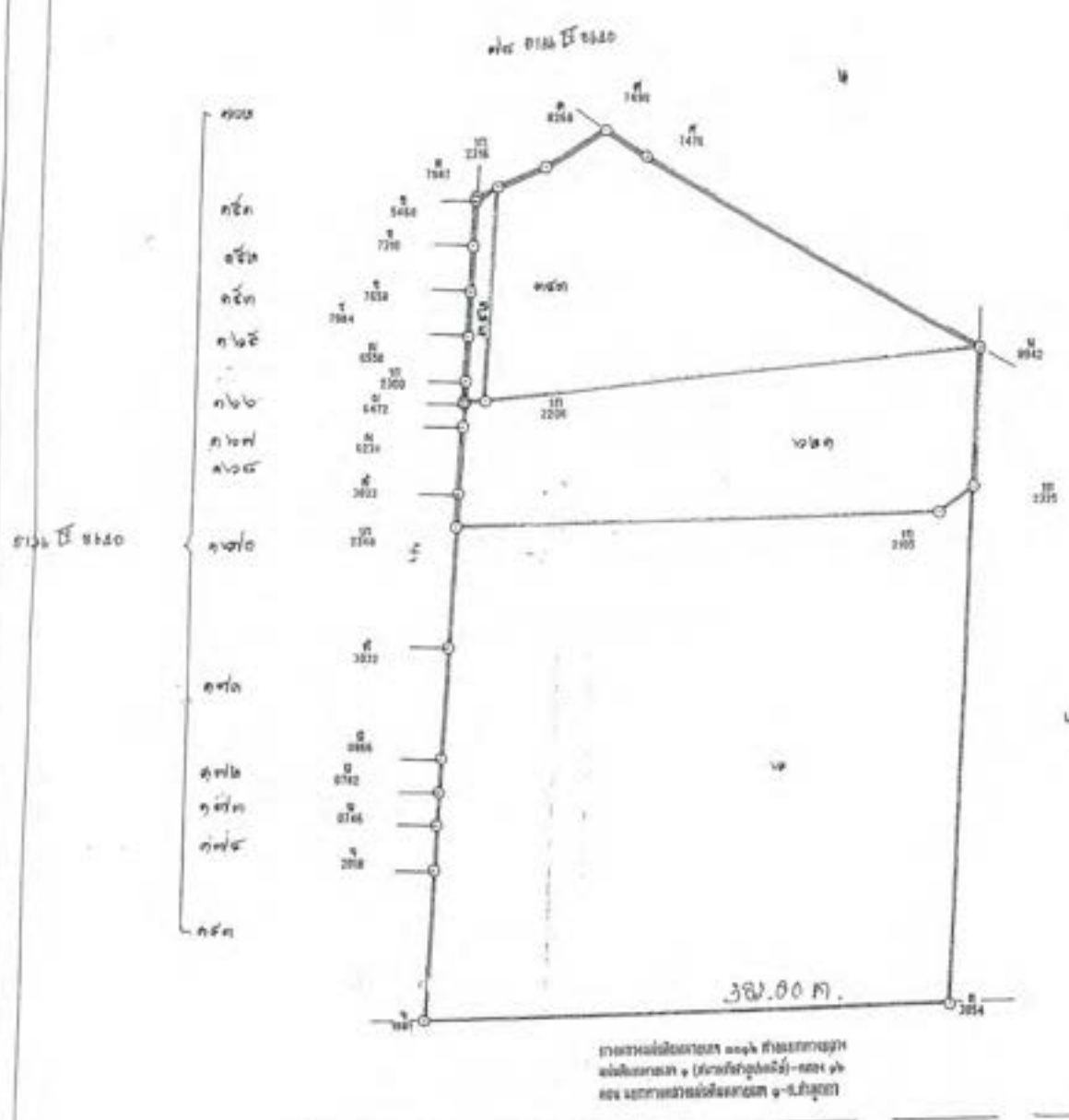
#

รูปแผนผัง (ใบต่อ)

ที่ดินรวาง 5136 ปี 2520, 2520 เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๓๓๕๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๗๕๕

ตำบล นิงค้ำพร้อย อำเภอ ลำลูกกา จังหวัด มุกดาหาร

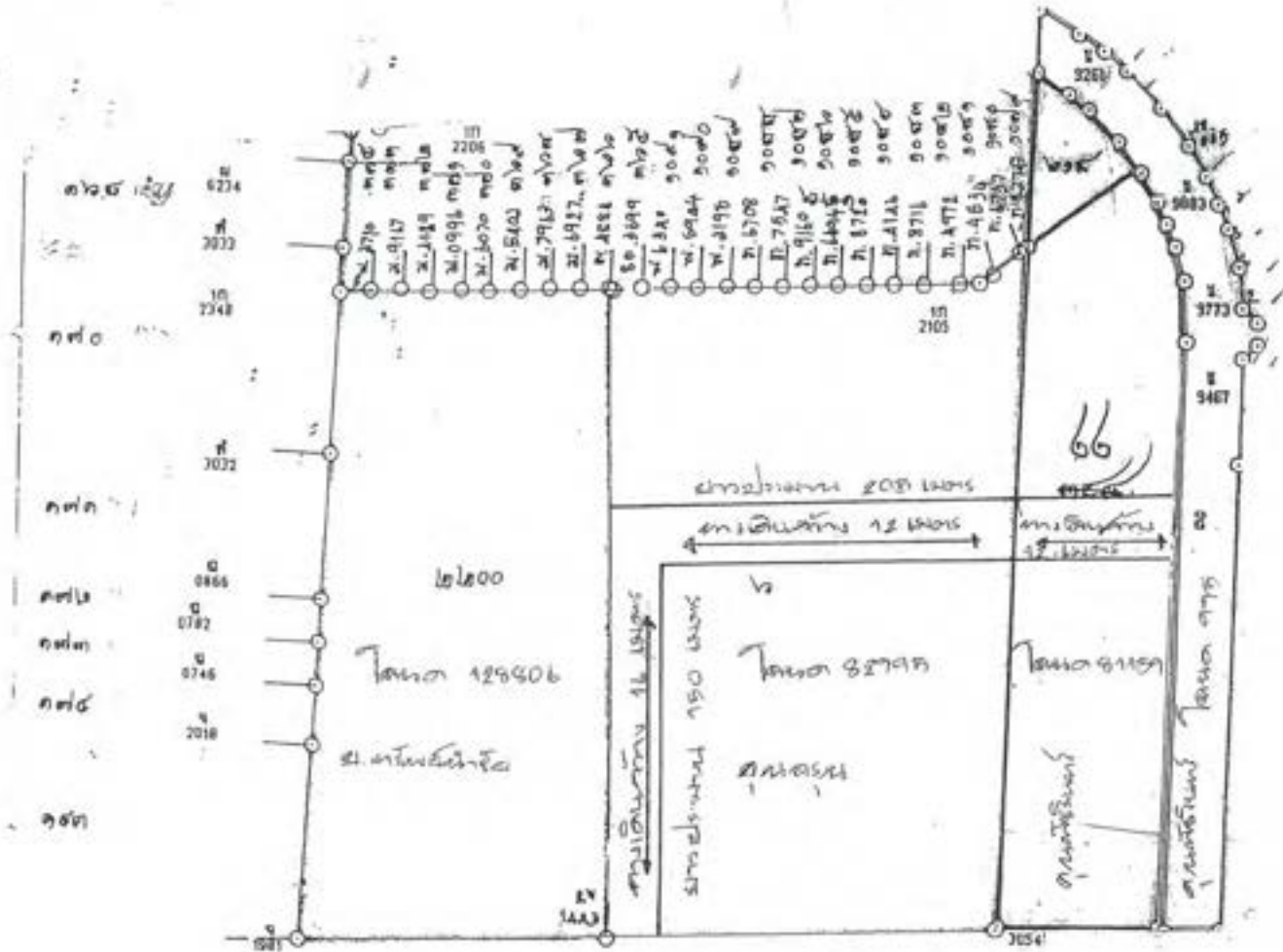
มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



นาย สมชาย บัณฑิต ผู้สำรวจ
 (นายสมชาย บัณฑิต)
 นาย วิชัย ชนบท - 8 ส.ก. 2545
 (นายวิชัย ชนบท)
 เจ้าพนักงาน

เจ้าพนักงาน
 (นายสมชาย บัณฑิต)
 สำหรับโฉนดฉบับนี้
 18 ส.ก. 2545

0198



การแบ่งที่ดินแปลงที่ ๑๑๑๑ ตำบลเกาะพะงัน
 อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ขนาดที่ดินแปลงที่ ๑๑๑๑-๑๑๑๑-๑๑๑๑-๑๑๑๑)
 ตอน เขตที่ดินแปลงที่ ๑๑๑๑-๑๑๑๑-๑๑๑๑-๑๑๑๑

รับรองสำเนาถูกต้อง

(Signature)

วันที่ ๑๑/๑๑/๒๕๖๑
 ยื่นที่กรมที่ดินขอการคำนวณทางธรณีมาตรวิทยา
 ใจลงชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานคดี
 ๑๑๑๑
 ๑๑๑๑
 ๑๑๑๑

เอกสารแนบท้าย ช.

อัตราค่าเช่ารายปี

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ <u>15</u> ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,996,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,996,500.00 บาท

๑๕

๑๕

<p>ปีการเช่าที่ 12</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	1,996,500.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 13</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,196,150.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 14</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,196,150.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 15</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,196,150.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 16</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,415,765.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 17</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,415,765.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 18</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,415,765.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 19</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,657,342.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 20</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,657,342.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 21</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,657,342.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 22</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,923,076.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 23</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,923,076.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 24</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	2,923,076.00 บาท

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ปีการเช่าที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีการเช่าที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีการเช่าที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีการเช่าที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,536,922.00 บาท
ปีการเช่าที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,536,922.00 บาท
ปีการเช่าที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,536,922.00 บาท
รวมทั้งสิ้น	71,718,411.00 บาท



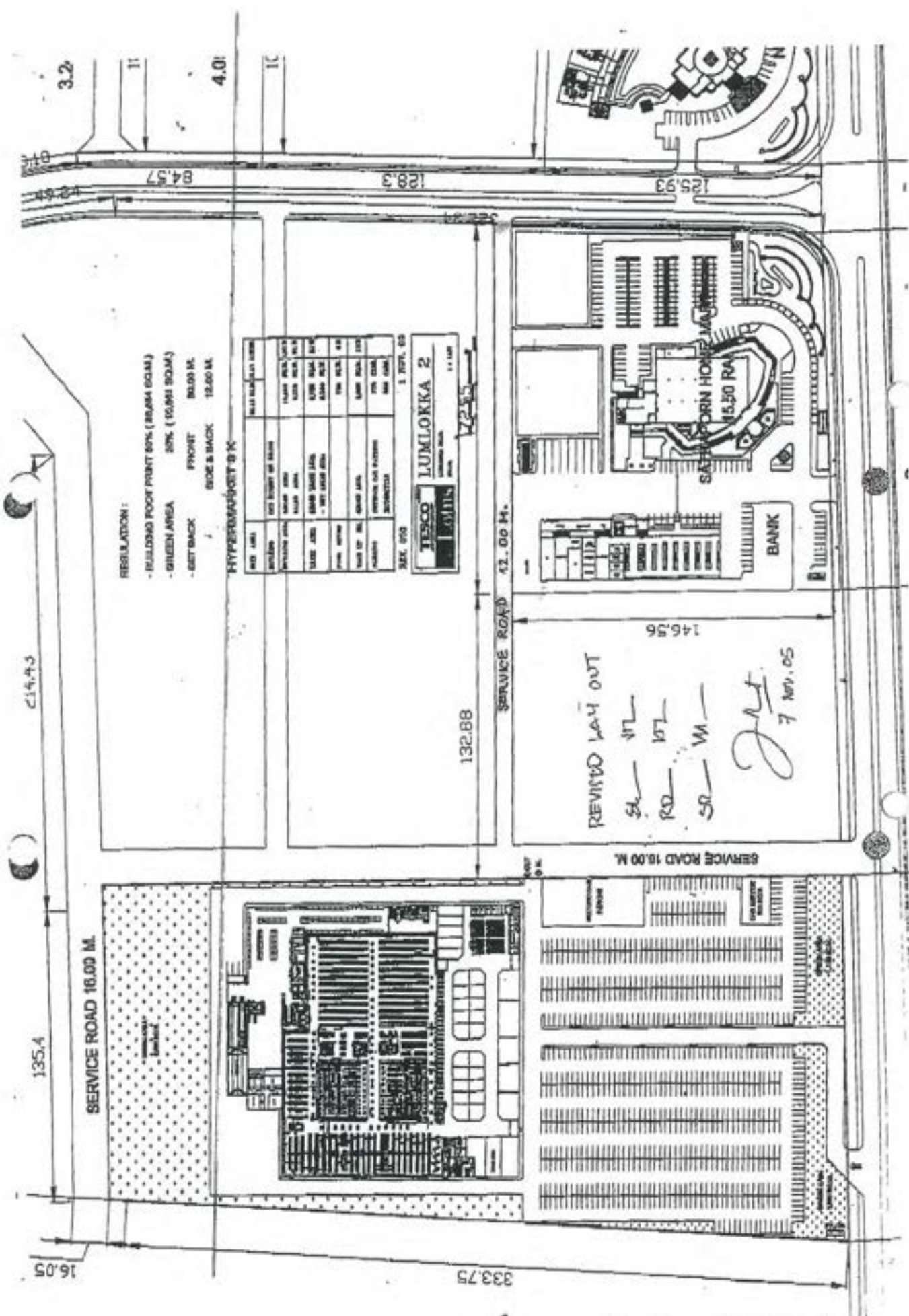
เอกสารแนบท้าย ค.

แผนผังแสดงตำแหน่งและแบบของถนนที่ผู้ให้เช่าต้องสร้างตาม ข้อ 10.08



A

25



ข้อสัญญาเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 1

15 พฤษภาคม 2549

ตามที่บริษัท ทรีพีอานำชัยพัฒนา จำกัด (บริษัท) ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดิน (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ในฐานะผู้เช่าที่ดิน ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า") นั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอทำข้อสัญญาเพิ่มเติมจากสัญญาเช่า ดังกล่าวความรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะร่วมกันดำเนินการตามสัญญาเช่า ข้อ 10.09 โดยผู้ให้เช่าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อ ประสานงาน ยื่นคำร้อง คำขอ ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการปรับเปลี่ยนจุดที่กั้นรอยดินบนถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา รายละเอียดจุดปรับเปลี่ยนที่กั้นรอยดิน ปรากฏตาม เอกสาร ก แนบท้ายหนังสือฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จก่อนวันเปิดดำเนินการของของผู้เช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน
2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นฝ่ายละ 1,150,000 บาท (หนึ่งล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) จากการดำเนินการตามข้อ 1 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการเพื่อขอรับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารค้ำปสิกล้ำส่งของผู้เช่า ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออก กับถนนพหลโยธิน-ลำลูกกา ส่วนค่าธรรมเนียมที่หน่วยงานเรียกเก็บในการยื่นขอใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออก ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่ฝ่ายเดียว
3. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายึดถือเงินย่ำถ่วงหน้าซึ่งผู้เช่าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าในวันจดทะเบียนเป็นเงินจำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยผู้เช่าจะคืนเงินที่ยึดถือไว้ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อการปรับเปลี่ยนสภาพการจราจรตามข้อ 10.09 ของสัญญาเช่าและการปรับเปลี่ยนจุดที่กั้นรอยดินบนถนนพหลโยธิน-ลำลูกกาได้รับการดำเนินการโดยถูกต้องและครบถ้วนตามกฎหมายแล้ว
4. ผู้ให้เช่าจะทำการสำรวจที่ดินด้านข้างของที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า ให้มีขนาดความกว้างประมาณ 10 เมตรเป็นแนวyardตลอดด้านข้างของที่ดินที่เช่า รายละเอียดปรากฏตาม เอกสาร ข แนบท้ายหนังสือฉบับนี้ ทั้งนี้เพื่อเป็นการสำรองไว้สำหรับในกรณีที่ผู้เช่ามีความจำเป็นต้องซื้อที่ดินที่เช่าด้านหน้าบางส่วนจากผู้ให้เช่าเพื่อบริจาคให้แก่หน่วยงานราชการ โดยการสำรองที่ดินดังกล่าวให้มีกำหนดระยะเวลา 18 (สิบแปด) เดือน นับจากวันลงนามในสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงที่จะขายที่ดินด้านหน้าบางส่วนซึ่งผู้เช่าจะต้องบริจาคให้แก่หน่วยงานราชการ ให้แก่ผู้เช่าในราคาไร่ละ 13 ล้านบาท และผู้ให้เช่าจะทำการจดทะเบียนการเช่าที่ดินด้านข้างที่ผู้ให้เช่าได้สำรองเอาไว้เพื่อให้ผู้เช่าเช่าที่ดิน



ดังกล่าวซึ่งมีเนื้อที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่ผู้เช่าได้ซื้อจากผู้ให้เช่าเพื่อบริจาคให้แก่หน่วยงาน
ราชการ ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ใน
สัญญาเช่า และการซื้อขายรวมทั้งการชำระเงินต้องกระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว สำหรับ
ค่าธรรมเนียมการซื้อขายทั้งสองฝ่ายจะเป็นผู้ชำระฝ่ายละครึ่ง ส่วนค่าอากรแสตมป์และภาษีผู้ให้เช่า
ตกลงเป็นผู้ชำระ

5. ผู้เช่าตกลงให้ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นที่ตามสัญญาเช่าซึ่งผู้เช่าได้จัด
ไว้สำหรับให้ผู้ประกอบการรายอื่นเช่า ทั้งนี้เพื่อให้ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สามารถใช้
เป็นพื้นที่สำหรับการดำเนินการเป็นสาขาของธนาคาร โดยค่าเช่าจะเป็นอัตราเดียวกับที่ผู้ให้เช่า
ผู้ประกอบการรายอื่นเช่า
6. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ข้อมูลพินคณหนังสือฉบับนี้เป็นเสมือนข้อมูลพินที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้อง
ปฏิบัติตนและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
7. หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นพร้อมกันสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจ
ข้อความ เห็นว่าตรงตามเจตนารมณ์ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราต่อหน้า
ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ไว้ค่อนหน้าพยาน

บริษัท ทรัพย์น่า ชัยพัฒนาวิสาหกิจสัญนำชัยพัฒนา จำกัด

NCAD

NAMCHAI AC. I DEVELOPMENT CO. LTD.

(นายนำชัย ดันจาทอดธรรม)

ผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

R. Jitkumru

(นายโรเบิร์ต เจมส์ เกลสบาร์ท)

ผู้เช่า

ศิริ ธีระวัฒน์

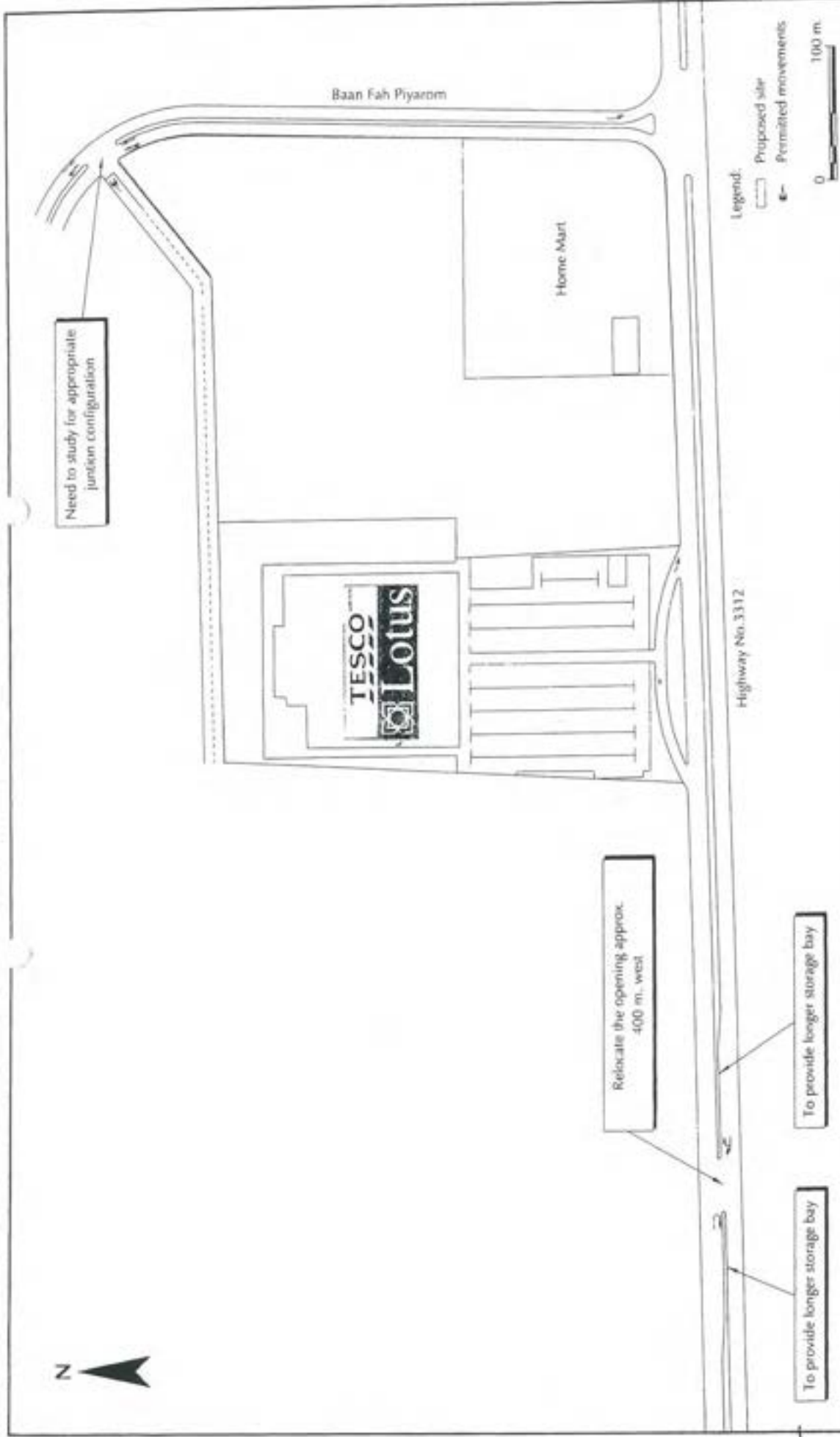
พยาน

(นางศิริ ธีระวัฒน์)

เมธพรภรณ์ บุรีรัมย์

พยาน

(นางเมธพรภรณ์ บุรีรัมย์)



Legend:

- Proposed side
- Permitted movements



Figure No.	3.5	Rev.	
Designed By	OPC	Scale	AS SHOWN
Checked By	OPC	Date	NOV 2005
CAD No. C-88534008 K2-15 DWG			



TESCO LOTUS LUM LUK KA KLONG 6

RECOMMENDATIONS

Rev.	Description	Approved	Date

[Handwritten signatures]



1

(ก.ส.อ)

1064

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนด ตามสัญญา

(ตามสัญญาเลขที่ สว 15/05/2549)

128806	เลขที่ต้น	2209	หน้าสำรวจ	11021
กิจการร้อย	ตำบล	อู่ทอง	จังหวัด	สุพรรณบุรี
หนังสือสัญญาที่ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน	ปี	พ.ศ. 2549	พุทธศักราช	2555

๓. ผู้โอนที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี ตามสัญญา

โอนที่ดิน

บริษัท ร้อย ชัย ศรีทวีวัฒน์ จำกัด	(โดยนายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง เกษ)	ผู้โอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1	ครอบครัว -	ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี	จังหวัด สุพรรณบุรี	หมายเลขโทรศัพท์ -
	เลขประจำตัวประชาชน	
	เกิดเมื่อวันที่ 10	

รับ

นางสาว รุ่งแสง รุ่งแสง	ผู้รับโอน	ผู้รับโอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1		
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี		

โอนที่ดิน

บริษัท ร้อย ชัย ศรีทวีวัฒน์ จำกัด	(โดยนายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง เกษ)	ผู้โอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1	ครอบครัว -	ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี	จังหวัด สุพรรณบุรี	หมายเลขโทรศัพท์ -
	เลขประจำตัวประชาชน	
	เกิดเมื่อวันที่ 10	

รับ

นางสาว รุ่งแสง รุ่งแสง	ผู้รับโอน	ผู้รับโอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1		
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี		

๓. ผู้โอนที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี ตามสัญญา

โอนที่ดิน

บริษัท ร้อย ชัย ศรีทวีวัฒน์ จำกัด	(โดยนายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง เกษ)	ผู้โอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1	ครอบครัว -	ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี	จังหวัด สุพรรณบุรี	หมายเลขโทรศัพท์ -
	เลขประจำตัวประชาชน	
	เกิดเมื่อวันที่ 10	

รับ

นางสาว รุ่งแสง รุ่งแสง	ผู้รับโอน	ผู้รับโอน
อยู่ - ปี สัญชาติ ไทย มีครอบครัวแล้ว		
อยู่บ้านเลขที่ 629/1		
ตำบลอู่ทอง จังหวัดสุพรรณบุรี		

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ ข้าราชการร้อยช้อย และนายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่ผิด

(นางอารมย์ เขียวขุ่ม)

นางสาว รุ่งแสง รุ่งแสง

นายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง

ข้าพเจ้า ข้าราชการร้อยช้อย และนายระวีวงษ์ มณีจิวรุ่งแสง

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า มีกำหนด ตามสัญญา

(ตามสัญญาเลขที่ สว 15/05/2549)

นางสาว รุ่งแสง รุ่งแสง

นางอารมย์ เขียวขุ่ม

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2555

พ.ศ. 2554

ระหว่าง

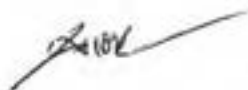

- (1) บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2239 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวิเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 128806 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 82795) เลขที่ดิน 2200 หน้าสำรวจ 11621 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
- (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ศิสทวีวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 1 ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
- (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555
- (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เป็นเอกสารที่ทำขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำและข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ศาลากลางให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติ
 หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเช่าทำสัญญาเช่า

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 2239 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2538 2431

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
 กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ เสมือนว่า บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุหรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่านและตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

**LEASED LAND AND OWNED BUILDINGS
SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

13 MARCH 2012

BETWEEN

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

(as Seller)

AND

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

(as Purchaser)

in respect of Tesco Lotus Hypermarket Lamlukka Klong 6

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN:1639785.2

CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation.....	1
2. Sale and Purchase	4
3. Conditions Precedent	4
4. Purchase Price.....	4
5. Pre-Completion.....	5
6. Simultaneous Completion.....	6
7. Completion	6
8. Existing Tenancies, Existing Service Agreements and Headlease	7
9. Seller's Warranties	8
10. Limitations.....	11
11. Purchaser's Warranties.....	15
12. Termination.....	16
13. Costs, Fees and Taxes.....	16
14. Assignments.....	17
15. Confidentiality	17
16. Notices	17
17. Severability.....	18
18. General.....	18
19. Counterparts.....	18
20. Governing Law	18
21. Dispute Resolution.....	18
Schedule	
1. The Assets.....	20
2. The Headlease.....	26
3. The Consent	47
4. The Lease.....	49
5. Novation Agreement.....	84
Signatories	94

THIS AGREEMENT is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo 10, Nawamintr Road, Klongkoom, Buengkoom, Bangkok 10350, Thailand (**the Seller**); and
- (2) **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 Purchaser**).

(the Seller and the Purchaser being collectively the **Parties** and each a **Party**).

WHEREAS:

- (A) The Seller is the registered tenant of the land set out in Schedule 1 (**the Land**) pursuant to the lease agreement set out in Schedule 2 (**the Headlease**);
- (B) The Seller is the legal owner of the buildings situated upon the Land as set out in Schedule 1 together with all fixtures, fittings and electrical, air-conditioning, water and gas systems therein but excluding all gas, water and electricity meters (**the Buildings**).
- (C) The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase, all the Seller's title, right and benefit in and to the Headlease subject to the terms and conditions of this agreement.
- (D) The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase the Buildings subject to the existing leases relating to certain parts of the Buildings and subject to the terms set and conditions of this agreement; and
- (E) The Purchaser agrees to lease and the Seller agrees to be leased certain premises within the Buildings subject to the terms and conditions of this agreement and the Lease (as defined below).

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

In this agreement:

Arrears means any income, fees or charges in respect of any period which ends before the Completion Date or commences before the Completion Date and ends after that date and which (in either case) is due but unpaid on the Completion Date;

Assets has the meaning given in subclause 2.1;

Buildings means the buildings situated upon the Land as set out in Schedule 1 together with all fixtures, fittings and electrical, air-conditioning, water and gas systems therein but excluding all gas, water and electricity meters;

Claim means a claim by the Purchaser the basis of which is that a Seller's Warranty is, or is alleged to be, untrue or inaccurate or any other claim against the Seller for any breach of this agreement or in respect of any matter arising out of this agreement;

Completion means completion of the sale and purchase of the Seller's title, right and benefit in and to the Assets in accordance with clause 7;

Completion Date means the date falling 7 days after the date of this agreement or such other date as agreed in writing by the Parties;

Conditions Precedent means those conditions precedent set out in subclause 3.1;

Consent means the consent from the Head Landlord to transfer (i) the rights and obligations in the Headlease and (ii) the Buildings from the Seller to the Purchaser substantially in the form set out in Schedule 3;

Encumbrances means any invaders, occupiers, squatters, claim, charge, mortgage, security, lien, lease, option, power of sale, encumbrance, servitude, easement or other third party rights, retention of title, right of pre-emption, right of first refusal, encroachment on ground or right of way, restriction, impediment or condition or security interest or right of any nature whatsoever that may affect the use of the Land or the Buildings such as but not limited to underground water piping, telephone cables, etc., other than the Headlease, the Consent, the Existing Tenancies and, when executed, the Lease;

Existing Service Agreements means the service agreements between the Seller and any person that has the right to occupy or use certain parts of the Buildings (other than those parts of the Buildings that will be subject to the Lease) and Existing Service Agreement means any one of them;

Existing Tenancies means the lease agreements, tenancy agreements or any other agreements under which any person has the right to occupy certain parts of the Buildings for one year or more as set out in Schedule 1 and **Existing Tenancy** means any one of them;

Existing Tenants means the tenants or other occupiers under the Existing Tenancies and **Existing Tenant** means any one of them;

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 agreement; (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;

Freehold Sale and Purchase Agreement means the sale and purchase agreement between the Seller (as seller) and the Purchase (as purchaser) relating to the sale of ownership of land and the buildings situated thereon dated on or about the date hereof;

Head Landlord means the owner(s) of the Land and landlord(s) under the Headlease;

Headlease means the lease agreement under which the Seller leases the Land as set out in Schedule 1;

Land means the relevant land of which the Seller is a registered tenant pursuant to the Headlease;

Land Office means the land office for the area in which the Land and Buildings are situated;

Lease means the lease agreement under which certain premises within the Buildings will be leased by the Purchaser to the Seller as set out in Schedule 4;

Leased Land and Owned Buildings Sale and Purchase Agreements means the three other sale and purchase agreements between the Seller (as seller) and the Purchaser (as purchaser) relating to the transfer of certain leases of land and ownership of the buildings situated thereon dated on or about the date hereof;

Mixed Land and Owned Buildings Sale and Purchase Agreements means the two sale and purchase agreements between the Seller (as seller) and the Purchaser (as purchaser) relating to the transfer of certain leases of land and ownership of certain land and the buildings situated on the leased and owned land dated on or about the date hereof;

Novation Agreements means the novation agreements relating to the Existing Tenancies and Existing Service Agreements to be entered into between the Purchaser, the Seller and each counterparty to an Existing Tenancy and/or an Existing Service Agreement substantially in the form set out in Schedule 5;

Outgoings means: (i) 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 relating to the Land and the Buildings; (ii) all charges for the supply to and consumption at the Land or the Buildings of water, gas and electricity and all charges for telecommunications (including equipment rents); and (iii) all rent and other monies payable by the Seller as tenant under the Headlease;

Prospectus means the prospectus dated February 21, 2012 (containing the Fund Scheme dated February 21, 2012 and a summary of the significant information of the Purchaser);

Purchase Price means the purchase price of the Seller's title, right and benefit in and to the Assets as set out in clause 4;

Purchaser's Warranties means the warranties given by the Purchaser as set out in clause 11;

Rama 1 Transfer Agreement means the transfer agreement between the Seller (as transferor) and the Purchaser (as transferee) relating to the transfer of certain leases of land and buildings located at the property known as Rama 1 Tesco Lotus hypermarket dated on or about the date hereof;

Seller's Service Agreement means the service agreements to be entered into between the Purchaser (as service provider) and the Seller (as service recipient) in respect of the premises within the Buildings that are to be the subject of the Lease;

Seller's Utilities Service Agreements means the utilities service agreements to be entered into between the Seller (as service provider) and the Purchaser (as service recipient) in respect of the supply of gas, water and electricity in respect of those areas of the Properties are not for the time being the subject of a Lease, or a tenancy agreement or service agreement;

Seller's Warranties means the warranties given by the Seller as set out in clause 9;

Service Recipients means service recipients under Existing Service Agreements and **Service Recipient** means any one of them;

Title Documents means the original construction permits and documents in respect of the Buildings evidencing title of the Buildings in the name of the Seller; and

Utilities Service Agreements means the utilities (gas, water and electricity) service agreements to be entered into between the Seller (as service provider) and the Existing Tenants (as service recipient).

2. SALE AND PURCHASE

2.1 Subject to the Conditions Precedent being satisfied or, where permitted, waived, the Seller shall sell, transfer and novate and the Purchaser shall purchase and accept the transfer and novation of the Seller's title, rights, benefits and obligations under, in and to:

- (a) the Headlease;
- (b) the Buildings;
- (c) the Existing Tenancies; and
- (d) the Existing Service Agreements,

collectively, the **Assets**.

2.2 Notwithstanding subclause 2.1 or clause 9 or anything else in this agreement, the Assets are sold subject to the terms of the Headlease, the Consent, the Existing Tenancies, the Existing Service Agreements and all other matters referred to in subclause 10.3.

3. CONDITIONS PRECEDENT

3.1 The sale and purchase of the Assets is conditional upon the satisfaction of the following conditions:

- (a) the Consent having been entered into by the parties thereto and being unconditional subject only to Completion;
- (b) the property management agreement between the Seller (as property manager) and the Purchaser (as property owner or lessee) having been duly executed by the parties thereto; and
- (c) Novation Agreements and Utilities Service Agreements having been entered into by Service Recipients representing 50% of the floor space leased or used.

3.2 The Seller and the Purchaser shall each use their reasonable endeavours to procure that the Conditions Precedent listed in subclause 3.1 are satisfied on or before the Completion Date.

3.3 The Purchaser and the Seller may at any time waive in whole or in part and conditionally or unconditionally any of the conditions set out in subclause 3.1 by mutual agreement in writing.

3.4 Without prejudice to clause 12, if the Conditions Precedent are not satisfied or waived by the Completion Date, then either Party shall be entitled to terminate this agreement at its sole discretion by giving a written notice to the other Party on or before the Completion Date and neither Party shall have any further claim against the other Party.

4. PURCHASE PRICE

4.1 The aggregate purchase price of the Assets is Baht 513,885,600 (Baht five hundred and thirteen million, eight hundred and eighty-five thousand, six hundred) (the **Purchase Price**). The Purchase Price is apportioned between each Asset as set out under the heading 'Purchase Price' in Schedule 1.

4.2 Subject to the terms and conditions of this agreement, on Completion the Purchase Price shall be paid by the Purchaser to the Seller.

4.3 Any payment due from the Purchaser to the Seller hereunder shall be paid in Thai Baht by cashier cheque.

5. PRE-COMPLETION

5.1 From the date of this agreement until Completion, upon reasonable request by the Purchaser in writing to the Seller in advance, the Seller shall ensure that the Purchaser and its authorised representatives shall be given reasonable access to the Land and the Buildings and all documents and information relating to the Assets;

5.2 The Seller undertakes that from the date of this agreement until Completion unless otherwise agreed in writing by the Purchaser the Seller shall:

(a) not sell, convey, transfer, assign, charge, create any option, or Encumbrance over, grant rights or easements in respect of or enter into any covenants affecting or otherwise dispose of any of the title, rights and benefits in and to the Assets or any interest therein (or allow any of these events to occur, as the case may be) or agree to do any of these acts;

(b) not alter or vary in any way any rights attaching to the Land or the Buildings;

(c) not carry out any material alteration or addition to, or materially change the use of, the Land or the Buildings;

(d) pay and discharge fully all Outgoings for the period prior to (but excluding) the Completion Date (save for those disputed by the Seller in good faith); and

(e) not give any waiver or compromise in relation to or alter or amend or agree to alter or amend the Headlease, any Existing Tenancy or any Existing Service Agreement.

5.3 The Purchaser shall:

(a) supply promptly to the Seller such information as may reasonably be required by the Head Landlord in connection with the application for the Consent;

(b) comply with all reasonable requirements (to the extent permissible by applicable law and regulation) which the Head Landlord may impose as a condition of entering into the Consent; and

(c) if reasonably required by the Head Landlord as a condition of granting the Consent, covenant directly with the Head Landlord to pay the rent and to observe and perform the obligations of the tenant under the Headlease.

5.4 The Seller shall immediately notify the Purchaser in writing of any matter which arises or becomes known to it before Completion which results or is reasonably likely to result in any of the Seller's Warranties or the undertakings or other provisions set out in this agreement being unfulfilled, breached, untrue or inaccurate in any material respect at Completion.

5.5 The Purchaser shall immediately notify the Seller in writing of any matter which arises or becomes known to it before Completion which results or is reasonably likely to result in any of the Purchaser's Warranties or the undertakings or other provisions set out in this agreement being unfulfilled, breached, untrue or inaccurate in any material respect at Completion.

6. **SIMULTANEOUS COMPLETION**

Notwithstanding anything else in this agreement, unless otherwise notified in writing by the Purchaser to the Seller, the Parties shall not proceed to Completion (as defined in clause 7.1) unless they are able to simultaneously proceed to completion under one or more Leased Land and Owned Buildings Sale and Purchase Agreements, Mixed Land and Owned Buildings Sale and Purchase Agreements or the Rama I Transfer Agreement such that, when combined with the value of the properties to be sold to the Purchaser by the Seller pursuant to the Freehold Sale and Purchase Agreement, at least 80% of the aggregate value of the leases, land and buildings to be sold or transferred by the Seller and purchased or accepted by the Purchaser pursuant to this agreement and such other agreements can be sold or transferred to the Purchaser at the same time.

7. **COMPLETION**

7.1 Subject to: (i) clause 6; (ii) the fulfilment (or waiver) of the Conditions Precedent; and (iii) the fulfilment by the Parties of their respective obligations under this agreement, the Seller shall transfer the Assets to the Purchaser (including registration of the transfer of the Headlease, any Existing Tenancies requiring registration and the title to the Buildings at the Land Office) on the Completion Date (**Completion**).

7.2 On or prior to Completion the Purchaser shall:

- (a) pay to the Seller the Purchase Price;
- (b) enter into the Lease;
- (c) attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the Land Office to carry out (i) the registration of the transfer of the title, rights and benefits in and to the Buildings from the Seller and registration of the Purchaser as the tenant under the Headlease and (ii) the registration of the Lease, and shall sign and execute the relevant Land Office's official lease transfer/registration forms and such other documents necessary to implement and complete the transfer and registration of the title, rights and benefits in and to the Headlease, the Buildings and registration of the Lease;
- (d) enter into the Seller's Service Agreement; and
- (e) enter into the Seller's Utilities Service Agreement.

7.3 On or prior to Completion, subject to subclause 7.2 the Seller shall:

- (a) enter into the Lease;
- (b) attend in person or through its duly authorised representatives acting under a power of attorney the Land Office to register the transfer of the title, rights and benefits in and to the Buildings to the Purchaser and including registration of the Purchaser as the tenant under the Headlease free and clear of any Encumbrances and shall sign and execute the relevant Land Office's official lease transfer/registration forms and such other documents necessary to implement and complete the transfer and registration of the title, rights and benefits in and to the Headlease, the Buildings and registration of the Lease;
- (c) deliver all originals of the Title Documents, Headlease, Existing Tenancies, construction permits, house registration documents and any other relevant and necessary documents in relation to the Assets to the Purchaser;
- (d) enter into the Seller's Service Agreement; and

(c) enter into the Seller's Utilities Service Agreement.

7.4 If on the Completion Date any of the provisions of subclause 7.3 have not been complied with or the Seller has breached any material terms, conditions and covenants of this agreement and/or the Seller's Warranties, the Purchaser shall have the right, at its sole discretion to:

(a) upon written notice to the Seller require the Seller to proceed to Completion and to transfer its title, rights and benefit to and in the Assets to the Purchaser in consideration of the Purchase Price; or

(b) forthwith terminate this agreement by notice in writing to the Seller without prejudice to its rights under this agreement or in law to pursue a claim for damages against the Seller in respect thereof.

7.5 If on the Completion Date any of the provisions of clause 7.2 have not been complied with or the Purchaser has breached any material terms, conditions and covenants of this agreement and/or the Purchaser's Warranties the Seller shall have the right, at its sole discretion:

(a) upon written notice to the Purchaser require the Purchaser to proceed to Completion on a later date; or

(b) forthwith terminate this agreement by notice in writing to the Purchaser without prejudice to the Seller's rights under this agreement or in law to pursue a claim for damages against the Purchaser in respect thereof.

8. EXISTING TENANCIES, EXISTING SERVICE AGREEMENTS AND HEADLEASE

8.1 The Purchaser shall be entitled to the benefits, rights, and duties arising from or in connection with the Properties from and including the Completion Date.

The Seller shall be entitled to the benefits, rights, and duties arising from or in connection with the Properties prior to the Completion Date.

8.2 The Seller undertakes and covenants with the Purchaser that following the Completion Date the Seller shall pay to the Purchaser an amount equal to any monies received other than amounts received in respect of gas, water or electricity usage by the Seller from an Existing Tenant or a Service Recipient in respect of the period following the Completion Date on or before the fifth business working day of the calendar month following the calendar month in which the Seller receives any such amount.

8.3 The Purchaser undertakes and covenants with the Seller that following the Completion Date the Purchaser shall pay to the Seller an amount equal to any monies received by the Purchaser from an Existing Tenant or a Service Recipient in respect of Arrears on or before the fifth business working day of the calendar month following the calendar month in which the Purchaser receives any such amount.

8.4 To the extent that any Service Recipients have not entered into Novation Agreements and Utilities Service Agreements on or before Completion:

(a) the Purchaser undertakes and covenants with the Seller that it shall perform the obligations of the Seller under the Existing Service Agreements (other than with respect to gas, water and electricity between the Seller and the relevant Service Recipients);

- (b) the Parties shall use their best endeavours to procure that as soon as practicable after Completion such Service Recipients enter into Novation Agreements and Utilities Service Agreements; and
- (c) the Parties acknowledge that on the expiry or termination of any agreements with Existing Tenants or Service Recipients that have not signed a Novation Agreement, any new lease or service agreements in respect of areas of the Buildings that are available to be leased by the Purchaser will be entered into by the Purchaser.

8.5 Subject to subclause 8.6, the Purchaser shall for a period of two years following the Completion Date on demand indemnify in full and hold harmless the Seller its successors and assigns, and their respective officers and employees (each an **Indemnified Person**) from and against any and all claims (whether or not successful, compromised or settled), actions, liabilities, demands, proceedings or judgments which may be instituted, made, threatened, alleged, asserted or established (each an **Indemnified Claim**) in any jurisdiction against or otherwise involving an Seller's Indemnified Person and from all losses, costs, damages, charges or expenses (including legal expenses reasonably incurred) (each an **Expense**) which an Indemnified Person may suffer or incur from time to time (including all Expenses reasonably incurred in disputing any Indemnified Claim and/or in establishing a right to be indemnified pursuant to this subclause 8.5 and/or in seeking advice regarding any Indemnified Claim or in any way related to or in connection with this indemnity), in any such case arising out of, based upon or in connection with, whether directly or indirectly, the Headlease, any Existing Tenancy or Existing Service Agreement (other than with respect to gas, water and electricity) and that relates to the period or implementation thereof after the Completion Date.

8.6 The indemnity in subclauses 8.5 shall not apply to the extent that any Indemnified Claim or the relevant Expense is found by a court of competent jurisdiction (not subject to appeal) to have resulted directly from gross negligence, fraud or wilful default on the part of such Indemnified Person.

8.7 Subclause 8.5 may be enforced, with the prior written consent of the Seller, by each Indemnified Person against the Purchaser. The provisions of subclauses 8.5 to this subclause 8.7 (inclusive) may be varied or terminated by agreement between the Purchaser and the Seller (which may also release or compromise any liability in whole or in part) without the consent of any such Indemnified Person.

9. SELLER'S WARRANTIES

9.1 Seller's Warranties

The Seller hereby warrants and represents to the Purchaser that, subject to the provisions of this agreement and in particular the provisions of clause 10, each of the statements set out in subclauses 9.2 to 9.12 is true and accurate in all material respects.

9.2 Status

The Seller is a private limited company which is duly incorporated under the laws of Thailand.

9.3 Information in the Prospectus relating to the Properties and the Seller

- (a) All information contained in Prospectus in relation to (i) the Properties; and (ii) the Seller, was, when given, complete and accurate in all material respects.
- (b) The Prospectus, with respect to the Properties and the Seller, does not contain any untrue statement of material fact or omit to state any material fact necessary to make the statements

therein, in light of the circumstances in which they were made, not misleading in any material respects as of the date of the Prospectus.

9.4 Registered Tenant and Ownership of the Buildings

- (a) The Seller is the registered tenant under the Headlease and the Headlease remains in full force and effect. There is no, nor has there been, any breach of covenant or other default under any Headlease that has not been remedied to the satisfaction of the Head Landlord.
- (b) The Seller is the sole legal and beneficial owner of the Buildings and has the legal right to dispose of and assign the Buildings free and clear from any Encumbrances with all the rights and interests attached thereto.
- (c) The Title Documents constitute all original title documents and are complete, accurate and valid in every respect and bestow on the Seller full, complete and unencumbered legal title to the Buildings.
- (d) All necessary permits, approvals and licences in respect of the Land and the Buildings have been obtained and remain current and in full force and effect.
- (e) No development, alteration, excavation, fill or other works in respect of the Land or the Buildings which would require any permission or consent under any laws, building regulations or other relevant legislation have been carried out without all those permissions and consents having been obtained and all conditions attached to those permissions and consents have been observed and performed.
- (f) So far as the Seller is aware the relevant city plan applicable to each of the Land and the Buildings and currently in force does not provide for the construction of any public roads, bridges or tunnels on the Land or the Buildings.

9.5 Environmental matters

- (a) The Seller represents that it is, and has been at all times in compliance with all environmental laws and approvals applicable to the Land and the Buildings.
- (b) So far as the Seller is aware, there is no claim by any person in connection with a breach, or alleged breach, of any environmental law which is pending or threatened, or any circumstances which is likely to result in an environmental claim relating to the Land and the Buildings.

9.6 Litigation and defaults

- (a) There is no civil or criminal litigation or arbitration affecting the Land and the Buildings and so far as the Seller is aware there are no proceedings pending or threatened by or against the Land and the Buildings and/or the Seller which would directly affect the Land or the Buildings.
- (b) Neither the Land nor the Buildings are subject to any outstanding judgment, order or decree of, or undertaking to, any court, tribunal or regulatory or government body.
- (c) So far as the Seller is aware, there is no dispute regarding boundaries rights (whether benefiting to the Land or the Buildings or to which they are subject), easement, covenants or other matters relating to the Land or the Buildings or their use.

9.7 Taxation

The Seller has properly paid all taxes, penalties, fines, interest and/or other governmental or local authority charges relating to the Land and the Buildings and payable to the relevant authorities.

9.8 Insolvency

The Seller is solvent and no official receiver has been appointed in respect of the whole or any part of the assets of the Seller and no order or petition has been presented for the Seller to be adjudged bankrupt or insolvent.

9.9 Capacity of Sale

- (a) The Seller has the requisite power and authority to enter into and perform this agreement.
- (b) The Seller has the power to execute and deliver this agreement, and each of the other agreement or documents referred to herein to which it is or will be a party, and to perform its obligations under each of them and has taken all action necessary to authorise such execution and delivery and the performance of such obligations.
- (c) This agreement constitutes and each of the other documents or agreements referred to herein will, when executed, constitute legal, valid and binding obligations on the Seller in accordance with its terms.
- (d) The execution by the Seller of this agreement and of each of the other agreements and documents referred to herein to which it is or will be a party and the performance of the obligations of the Seller under it and each of them do not and will not conflict with or constitute a default under any provision of:
 - (i) any agreement or instrument to which the Seller is a party; or
 - (ii) the Seller's memorandum or articles of association or equivalent constitutional documentation; or
 - (iii) any lien, lease, order, judgment, award, injunction, decree, ordinance, law, statute or regulation or any other restriction of any kind or character by which the Seller is bound.

9.10 Encumbrances

- (a) The Land and the Buildings are free from any Encumbrances.
- (b) The Buildings and, so far as the Seller is aware, the Land are not subject to any option or right to acquire.

9.11 Notice

The Seller has not received any notice or order materially and/or adversely affecting the Buildings from any governmental department or any authority or third party (including without limitation any compulsory acquisition or notice of intended acquisition by any competent authority affecting the Buildings).

9.12 Existing Tenancies

There is no breach of covenant, obligation or other default under any of the Existing Tenancies.

10. LIMITATIONS

10.1 Due diligence investigation

The Purchaser acknowledges and agrees that:

- (a) it has performed, with the assistance of professional advisers, a due diligence investigation with respect to the Land and the Buildings on the basis of the information provided by the Seller and (where applicable) its advisers (the **Due Diligence Investigation**);
- (b) in the Due Diligence Investigation, the Purchaser and its advisers have had sufficient opportunity to review any and all information made available to them;
- (c) in the Due Diligence Investigation, the Purchaser and its advisers have obtained all information and raised all questions that they deemed proper and necessary for the purposes of entering into this agreement, through interviews, presentations and questions submitted to the Seller and its advisers or, where appropriate, through searches or by means of other enquiries.

10.2 Disclosed Information

The Title Documents, the Headlease, the Existing Tenancies, the Existing Service Agreements, the Prospectus and all publicly available information including searches at the Land Offices (together, the **Disclosed Information**), shall be deemed disclosed to the Purchaser.

10.3 Exclusions

The Seller shall not be liable in respect of any Claim to the extent that the matter or circumstance giving rise to the Claim:

- (a) was known, or should reasonably have been known, to the Purchaser or its advisers on the basis of:
 - (i) the Due Diligence Investigation; or
 - (ii) the Disclosed Information.
- (b) was disclosed in this agreement including the schedules and/or annexes hereto; or
- (c) was otherwise known to the Purchaser or its advisers on the basis of their knowledge of the Land and the Buildings and the market(s) in which they are situated; or
- (d) was taken into account in calculating the Purchase Price; or
- (e) has been or is made good or is otherwise compensated for without cost to the Purchaser; or
- (f) would not have arisen (or would have been reduced) but for a change in legislation or a change in the interpretation of legislation on the basis of case law made after the date of this agreement, in either case occurring after the date of this agreement, whether or not that change, amendment or withdrawal purports to be effective retrospectively in whole or in part; or
- (g) would not have arisen (or would have been reduced) but for any act or omission carried out at the written request of the Purchaser or any act or omission of the Purchaser after Completion; or

10.4 Acknowledgement

The Purchaser acknowledges and agrees that neither it nor any of its employees, officers or advisers are aware of any matter or circumstance which is inconsistent with any of the Seller's Warranties or makes any of them untrue or inaccurate.

10.5 Financial limits

The liability of the Seller shall be limited as follows:

- (a) there shall be disregarded for all purposes, any Claim in respect of which the amount of the damages to which the Purchaser would, otherwise be entitled is less than THB 3,000,000 (Baht three million); and
- (b) the maximum aggregate liability of the Seller arising out of or in connection with this agreement (including, without limitation, any Claims in respect of the Seller's Warranties) shall not exceed the Purchase Price.

10.6 Time limits

The liability of the Seller in respect of all Claims shall terminate on the first anniversary of the date of this agreement in respect of all the Seller's Warranties (except those contained in subclause 9.4 headed (Registered Tenant and Ownership of the Buildings), except in respect of any Claim of which notice is given to the Seller as described in this agreement before the first anniversary of the date of this agreement. The liability of the Seller in respect of any Claim shall in any event terminate if proceedings in respect of it have not been commenced within six months after the giving of notice of that Claim as described in this agreement.

10.7 Notice

If the Purchaser becomes aware of a matter or circumstance which may give rise to a Claim, the Seller shall not be liable in respect of it unless the Purchaser gives notice to the Seller specifying the relevant facts (including, without limitation, the Purchaser's estimate, on a without prejudice basis, of the amount of such Claim) as soon as reasonably practicable (and in any event within 30 days) after it becomes aware of that matter or circumstance.

10.8 Calculations of damages

Any damages in respect of a Claim shall be assessed on the basis of the diminution in value of the Headlease and the Buildings (which value shall not be taken to be greater than the amount of the Purchase Price apportioned to the relevant Headlease or Building) directly attributable to the matter or circumstance giving rise to that Claim (after taking into account all compensating factors) and not on any other basis.

10.9 Reduction in Purchase Price

Any payment made by the Seller in respect of a Claim shall, to the maximum extent possible, be deemed to be a reduction in the Purchase Price.

10.10 Conduct of Third Party Claims

If a Claim (on the basis that a Seller's Warranty is, or is alleged to be, untrue or inaccurate) arises as a result of, or in connection with, a liability or alleged liability to a third party (a Third Party Claim), then the Seller may, at any time before any final compromise, agreement, expert determination or non-appealable decision of a court or tribunal of competent jurisdiction is made in respect of the

Third Party Claim or the Third Party Claim is otherwise disposed of, give notice to the Purchaser that it elects to assume the conduct of any dispute, compromise, defence or appeal of the Third Party Claim and of any incidental negotiations on the following terms:

- (a) the Seller must agree to indemnify the Purchaser against all costs and expenses which they may reasonably incur in taking any such action as the Seller may request pursuant to paragraphs (b) and (c) below;
- (b) the Purchaser must make available to the Seller such persons and all such information as the Seller may request for assessing, contesting, disputing, defending, appealing or compromising the Third Party Claim;
- (c) to the extent permissible by applicable law or regulation, the Purchaser must take such action to assess, contest, dispute, defend, appeal or compromise the Third Party Claim as the Seller may request and does not make any admission of liability, agreement, settlement or compromise in relation to the Third Party Claim without the prior written approval of the Seller; and
- (d) the Seller must keep the Purchaser informed of the progress of the Third Party Claim and provide the Purchaser with copies of all relevant documents and such other information in its possession as may be requested by the Purchaser (acting reasonably).

10.11 Progress of Third Party Claims

If a Claim arises as a result of, or in connection with, a Third Party Claim, the Purchaser must, until the earlier of such time as the Seller gives any notice as contemplated by subclause 10.10 and such time as any final compromise, agreement, expert determination or non-appealable decision of a court or tribunal of competent jurisdiction is made in respect of the Third Party Claim or the Third Party Claim is otherwise finally disposed of:

- (a) consult with the Seller, and takes account of the reasonable requirements of the Seller, in relation to the conduct of any dispute, defence, compromise or appeal of the Third Party Claim;
- (b) keep the Seller promptly informed of the progress of the Third Party Claim and provide the Seller with copies of all relevant documents and such other information in the Purchaser's possession as may be requested by the Seller; and
- (c) not cease to defend the Third Party Claim or make any admission of liability, agreement or compromise in relation to the Third Party Claim without the prior written consent of the Seller.

10.12 Provision of information

Nothing in subclauses 10.10 or 10.11 shall require the provision by any person of any information to the extent such provision would contravene any applicable law or regulation or would breach any duty of confidentiality owed to any third party. If any information is provided by any person (the Provider) to any other person (the Recipient) pursuant to those subclauses:

- (a) that information must only be used by the Recipient in connection with the Third Party Claim and clause 15 (Confidentiality) shall in all other respects apply to that information; and
- (b) to the extent that information is privileged:

- (i) no privilege shall be waived by reason of or as a result of its being provided to the Recipient; and
- (ii) if a third party requests disclosure by the Recipient in relation to that information, if the Recipient is the Seller or the Purchaser, the Recipient shall promptly notify the Provider and, to the extent it can do so, itself assert privilege in opposition to that disclosure request.

10.13 Duty to mitigate

Nothing in this agreement shall relieve the Purchaser from its duty under applicable law to mitigate any loss or damage incurred by it as a result of any matter or circumstance giving rise to a Claim.

10.14 Subsequent recovery

If:

- (a) the Seller makes a payment in respect of a Claim (the **Damages Payment**);
- (b) at any time after the making of such payment the Purchaser receives any sum other than from the Seller which would not have been received but for the matter or circumstance giving rise to that Claim (the **Third Party Sum**);
- (c) the receipt of the Third Party Sum was not taken into account in calculating the Damages Payment; and
- (d) the aggregate of the Third Party Sum and the Damages Payment exceeds the amount required to compensate the Purchaser in full for the loss or liability which gave rise to the Claim in question (such excess being the **Excess Recovery**),

the Purchaser shall, promptly following receipt of the Third Party Sum by it, repay to the Seller an amount equal to the lower of (i) the Excess Recovery and (ii) the Damages Payment, after deducting (in either case) all costs incurred by the Purchaser in recovering the Third Party Sum.

10.15 Insurance

Without prejudice to the Purchaser's duty to mitigate any loss in respect of any of the Seller's Warranties being untrue or inaccurate, if in respect of any matter which would otherwise give rise to a Claim, the Purchaser is entitled to claim under any policy of insurance, the amount of insurance monies to which the Purchaser is entitled shall reduce *pro tanto* or extinguish that Claim.

10.16 Voluntary actions

The Purchaser shall refrain from doing any act or thing (other than in the ordinary course of business) which may give rise to a Claim which would not otherwise arise.

10.17 Waiver of set-off etc

The Purchaser waives any and all rights of set off, counterclaim, deduction or retention against or in respect of any of its payment obligations under this agreement or any of the other agreements or documents referred to herein which it might otherwise have by virtue of any Claim.

10.18 Right to remedy

If the matter or circumstance giving rise to a Claim is capable of remedy, the Purchaser shall procure that the Seller is given a 30 day period to remedy the relevant matter or circumstance and shall,

without prejudice to the Purchaser's duty to mitigate its loss, provide all reasonable assistance to the Seller to remedy the relevant matter or circumstance.

10.19 No liability for consequential loss etc

The Seller shall have no liability for any loss of business or profits, or in connection with any indirect or consequential loss or any punitive or aggravated damages, arising out of any matter or circumstance giving rise to a Claim.

11. PURCHASER'S WARRANTIES

The Purchaser hereby warrants and represents to the Seller that each of the statements set out in subclauses 11.1 to 11.5 is and will be at Completion true and accurate.

11.1 Status

The Purchaser is a property fund which is duly established under the laws of Thailand.

11.2 Insolvency

The Purchaser is solvent and no official receiver has been appointed in respect of the whole or any part of the assets of the Purchaser and no order or petition has been presented for the Purchaser to be adjudged bankrupt or insolvent.

11.3 Capacity of Purchase

- (a) The Purchaser has the requisite power and authority to enter into and perform this agreement.
- (b) The Purchaser has the power to execute and deliver this agreement, and each of the other agreement or documents referred to herein to which it is or will be a party, and to perform its obligations under each of them and has taken all action necessary to authorise such execution and delivery and the performance of such obligations.
- (c) This agreement constitutes and each of the other documents or agreements referred to herein will, when executed, constitute legal, valid and binding obligations on the Purchaser in accordance with its terms.
- (d) The execution by the Purchaser of this agreement and of each of the other agreements and documents referred to herein to which it is or will be a party and the performance of the obligations of the Purchaser under it and each of them do not and will not conflict with or constitute a default under any provision of:
 - (i) any agreement or instrument to which the Purchaser is a party; or
 - (ii) the Purchaser's fund scheme or equivalent constitutional documentation; or
 - (iii) any lien, lease, order, judgment, award, injunction, decree, ordinance, law, statute or regulation or any other restriction of any kind or character by which the Purchaser is bound.

11.4 Due authorisation

Except as otherwise provided in clause 3 (Conditions Precedent), all authorisations from, and notices or filings with, any governmental or other authority that are necessary to enable the Purchaser to execute and perform its obligations under this agreement and each of the other

documents or agreements referred to herein to which it is or will be a party have been obtained or made (as the case may be) and are in full force and effect and all conditions of each such authorisation have been complied with.

11.5 Available Funds

The Purchaser has (and at Completion will have) immediately available on an unconditional basis (subject only to Completion) the necessary cash resources to meet in full its obligations under this agreement, and each of the other agreements or documents referred to herein to which it is or will be a party.

12. TERMINATION

12.1 Notwithstanding the rights of the Parties under subclauses 7.4 and 7.5, if on or before the Completion Date:

- (a) the Seller is in material breach of the Seller's Warranties;
- (b) the Purchaser is in material breach of the Purchaser's Warranties; or
- (c) any Party is in material breach of any of its obligations under this agreement or any agreement referred to herein and, where that breach is capable of remedy, it is not remedied to the satisfaction of the non-defaulting party within a reasonable period specified by such non-defaulting party.

then, but without prejudice to any other rights or remedies available to the non-defaulting party:

- (i) if the defaulting party is the Seller, the Purchaser shall be entitled by notice in writing served on the Seller at any time to elect either:
 - (A) to institute proceedings for specific performance and proceed with Completion; or
 - (B) if the Purchaser elects not to proceed to Completion, to terminate this agreement.
- (ii) if the defaulting party is the Purchaser, then the Seller may terminate this agreement.

12.2 In the event of an occurrence of any Force Majeure event before the Completion Date, the Parties shall as far as it is reasonably practicable and within their control and ability, take such action as is necessary under the circumstances to remove the cause or causes of such prevention or delay and the Parties agree to proceed to perform their respective obligations hereunder. If any event of Force Majeure continues for a period of more than three months then either Party shall be entitled by notice in writing to the other Party to terminate this agreement. In such circumstance, neither Party shall have any further claim against the other Party in relation to the rights and obligations under this agreement.

13. COSTS, FEES AND TAXES

13.1 Unless specified otherwise in this agreement, each Party shall pay its own costs of and incidental to the negotiation, preparation and execution of this agreement and any documents referred to herein.

13.2 Each amount stated in this agreement is exclusive of VAT (if any) and shall accordingly be construed as a reference to that amount plus any VAT in respect of it.

13.3 The Seller shall pay all stamp duty, special business taxes, withholding taxes and other related expenses required to be paid in relation to the registration of the transfer of the Headlease and the

ownership of the Buildings at the Land Office except the transfer fee which shall be paid equally by the Seller and the Purchaser.

- 13.4 The Seller shall be responsible for all outstanding expenses and liabilities relating to the Assets, such as utility expenses and amounts owing to suppliers and all taxes incurred prior to (but excluding) the Completion Date.

14. ASSIGNMENTS

No Party shall assign or transfer any of its rights or obligations hereunder without obtaining the prior written consent of the other Party. Save as aforesaid, each Party agrees that any attempt to assign or transfer any of its rights or obligations shall not be binding upon the other Party and shall not impair or prejudice the rights of the other Party under this agreement or in respect of the Land and the Buildings, save with the other Party's prior written consent thereto.

15. CONFIDENTIALITY

- 15.1 The Parties shall keep this agreement and the provisions hereof in strict confidence and no Party shall make or permit any person connected with it to make any announcement or disclosure concerning this sale and purchase or any ancillary matter before or on Completion.

- 15.2 Nothing in this clause prevents any announcement being made or any confidential information being disclosed:

- (a) with the written approval of the other Party, which in the case of any announcement shall not be unreasonably withheld or delayed;
- (b) in the Prospectus and any prospectus or other listing document or marketing material (including public advertising in any media), analyst presentation or press announcement by the Purchaser or the Seller in connection with the listing and sale of units in the Purchaser; or
- (c) to the extent required by law or any competent regulatory body.

- 15.3 Nothing in this clause prevents disclosure of confidential information by any Party:

- (a) to the extent that the information is in or comes into the public domain other than as a result of a breach of any undertaking or duty of confidentiality by that Party; or
- (b) to that Party's directors, shareholders, employees or auditors, bankers or other professional advisers (collectively, **Representatives**) on a need-to-know basis, but before any disclosure to any such Representative, the relevant Party shall procure that the relevant Representative is made aware of the terms of this clause 15 and shall use its best endeavours to procure that such Representative adheres to those terms as if it were bound by the provisions of this clause 15.

16. NOTICES

- 16.1 Any notice or other communication required to be served or given by the Purchaser to the Seller shall be duly served if delivered by hand or by registered mail to the Seller at the address specified in this agreement (or such other address as the Seller may specify by written notice from time to time to the Purchaser).

- 16.2 Any notice or other communication required to be served or given by the Seller to the Purchaser shall be duly served if delivered by hand or by registered mail to the Purchaser at the address

specified in this agreement (or such other address as the Purchaser may specify by written notice from time to time to the Seller).

17. SEVERABILITY

If any provision of this agreement is or becomes or is held to be illegal, invalid or unenforceable, that provision will not affect the validity or enforceability of any other provision of this agreement.

18. GENERAL

18.1 Each Party confirms that this agreement and the other agreements and documents referred to herein and to be entered into by the Parties pursuant to this agreement contain the whole agreement between the Parties relating to the transactions contemplated by this agreement and supersede all previous agreements or arrangements between the Parties relating to such transactions.

18.2 No provision of this agreement may be amended, modified, waived, discharged or terminated, nor may the breach of any provision of this agreement be waived or discharged, otherwise than (in each case) by the express written agreement of all the Parties hereto.

19. COUNTERPARTS

This agreement may be executed in any number of counterparts and this has the same effect as if the signatures on the counterparts were on a single copy of this agreement.

20. GOVERNING LAW

This agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Thailand.

21. DISPUTE RESOLUTION

21.1 Subject to clause 10.6, any dispute, claim, difference or controversy of any kind whatsoever (a **Dispute**) between the Parties in connection with, relating to, or arising out of, this agreement, or the breach, termination or invalidity hereof, shall be resolved in accordance with this clause.

21.2 A Party claiming that a Dispute has arisen must notify the other Party, giving details of the Dispute. During a period of 15 days (or longer if agreed on in writing by the Parties) after such notice is given (the **Initial Period**), the Parties will use their best efforts to amicably resolve the Dispute.

21.3 If the Dispute is not resolved by agreement in writing between the Parties within the Initial Period the Dispute shall be referred to mediation as follows:

(a) the mediation shall be conducted by a single mediator who shall be appointed by agreement in writing between the parties. If the Parties are unable to agree on the identity of the mediator within 7 days of the end of the Initial Period, or if the mediator nominated by the Parties for appointment is or becomes unable or unwilling to act, there shall be three mediators. One mediator shall be nominated by the Seller, one mediator shall be nominated by the Purchaser and these two mediators shall jointly nominate a third mediator who shall also act as chairman;

(b) the mediation shall be conducted in Bangkok and in the Thai language;

(c) save for the purposes of implementing and/or enforcing a written legally binding settlement agreement or as otherwise required by law, the mediation shall be conducted without prejudice to the rights of the Parties in any future proceedings and shall not be binding on the Parties; and

- (d) the costs of the mediation, including the fees and expenses of the mediator(s) (but excluding the Parties' own costs, which shall be borne by the Party incurring those costs), shall be borne equally by the Parties, unless otherwise agreed in writing.

21.4 Any Dispute which is not resolved by mediation (under subclause 21.3) within 30 days of the end of the Initial Period shall on notice in writing being given by either Party to the other be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Office under the auspices of the Ministry of Justice of Thailand (the Rules). In relation to any such arbitration, the following provisions shall apply:

- (a) The Rules are incorporated by reference into this clause 21 and capitalised terms used in this clause 21 which are not otherwise defined in this Agreement have the meaning given to them in the Rules;
- (b) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules;
- (c) The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand;
- (d) The language used in the arbitral proceedings shall be Thai;
- (e) Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 16 (Notices) to the extent permitted by applicable law;
- (f) 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;
- (g) Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award;
- (h) 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;
- (i) The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
 - (i) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (ii) with the consent of all parties;
 - (iii) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (iv) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (v) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

AS WITNESS this agreement has been signed by the Parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this agreement.

SCHEDULE 1

THE ASSETS

	Description	Purchase Price
	Address: 75 Moo 5, Bungkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province	
Buildings	All buildings, constructions, and structures including but not limited to the buildings, constructions, and structures relating to the construction permit nos. 57/2549 dated 20 June 2006 which are located on the leasehold land leased from the third parties evidenced by the land title deed no. 128806 (sub-divided from land title deed no. 82795) located at Bungkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province.	Buildings: Baht 453,030,310 Fixtures, fittings and office equipment: Baht 5,437,055
Leased Land	Land title deed no. 128806 (former land title deed no. is 82795) located at Buengkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province leased pursuant to a Lease Agreement between Namchai Asset Development Co., Ltd. and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 9 February 2006 as registered on 15 May 2006 pursuant to the official partial lease agreement dated 15 May 2006.	Baht 55,418,235

Existing Tenancies and Existing Service Agreements

เลขที่สัญญา	ชื่อภาค	ข้อสัญญา	ประเภทสัญญา	ประเภท	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา
00065673	เช่าใช้ โฉนด สหกรณ์ฟ้า-ฉะลอม	บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	Permanent	15/09/2009	14/09/2012

00002659	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เอส ดี เบริจิสตี	KFC	Permanent	01/04/2007	31/08/2016
00065700	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เอ็ม เท เอส ไบรอนด์	ซูชิ ซันดา	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00067561	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท อีเอสทีพี จำกัด	อีเอสทีพีเซ็นเตอร์	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00070034	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เมเจอร์รีเทล จำกัด	Play Land (เล่นเครื่องKaraoke)	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00129262	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาว มณฑิลา รุ่งเรืองรัตน์	ภัทรภัต คอสโม	Permanent	01/02/2011	31/01/2014
00165968	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ซูโม่ ไลฟ์สไตล์ จำกัด	2 Poto	Permanent	14/11/2011	13/11/2012
00052404	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ขนสาร เอเชีย ไทย จำกัด	ขนสาร เอเชีย ไทย จำกัด (นทรชน)	Permanent	20/03/2009	19/03/2012
00175100	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นาง ธนิตี สุานรัมย์	Rich Club	Permanent	20/11/2011	19/11/2012
00073493	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด(นทรชน)	ขนสาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (นทรชน)	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00072064	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางบุญศรี วิเศษ (ประทีปไทย)	Boots	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00145147	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางนันทิมาญ์ ฐะไพฑูริย์	นทรชนา นทรชนไทย	Permanent	01/05/2011	30/04/2012
00151269	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	ขนสาร อีสชาติ จำกัด (นทรชน)	ขนสาร อีสชาติ จำกัด (นทรชน)	Permanent	16/09/2011	15/09/2014
00121702	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นาง อริวิชุดา ภัทสภานุ	Mini Aquatic	Permanent	01/11/2010	31/10/2013
00070013	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เมโทรรีเทล จำกัด	Play Land	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00068385	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เซ็ททรี เบริจิสตี	Mister Donut	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00148793	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท พี แอนด์ เทฟ ลิมิเต็ด	P & F Superdrug	Permanent	01/09/2011	31/08/2014
00065004	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท กรุ่งไทรเอสทีซี จำกัด	เมโทรรีเทล	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00129151	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เอส แอนด์ ซี จำกัด	S&P	Permanent	01/09/2010	31/08/2013
00072336	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ไบรอนด์ จำกัด	Dairy Queen	Permanent	01/09/2009	31/08/2012

00148765	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นายอัคร สอนดี	M Shop	Permanent	01/09/2011	31/08/2014
00148268	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	บริษัท แกรนด์ เอ โรส จำกัด	Telewiz	Permanent	01/09/2011	31/08/2014
00073929	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาง อลิษา ทนวิศรี	Diamond For You	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00069890	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	บริษัท เอส โรซ่า ดีไซน์ จำกัด	AURORA	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00064318	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	บริษัท ซีอีเอ 2002 จำกัดตาก	DNA	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00142151	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาง ปารวathy วิจิตร	Coffee A Day	Permanent	11/05/2011	10/05/2012
00182752	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาง สมทรง ศรีปิง	PP Sushi,ซูชิ	Permanent	01/01/2012	31/12/2012
00146786	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นางสาว อัมภา อภิลาณี	WATCH WORLD SERVICE	Permanent	04/04/2011	03/04/2012
00135276	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	Xpress Printing	Permanent	01/09/2010	31/08/2013
00181762	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย สุวิทย์ นันทวัฒน์	DD Service Center	Permanent	05/01/2012	04/01/2013
00135770	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	true Kiosk 3G	Permanent	01/03/2011	28/02/2014
00153379	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	เคiosk 3G	Permanent	05/08/2011	04/08/2012
00159423	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	ATM-IBANK (ธนาคาร)	Permanent	01/10/2011	31/08/2012
00064678	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	ATM-KTB (กรุงไทย)	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00147840	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	ATM-BAY (กรุงศรี)	Permanent	01/09/2011	31/08/2012
00079471	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	ATM-BBL (กรุงเทพ)	Permanent	01/09/2009	31/08/2012
00119630	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	นาย อัคร สอนดี	ATM-SCB (ไทยพาณิชย์)	Permanent	08/02/2011	07/02/2014
00015174	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	บริษัท เค็ม ทรานส์โพรเซส	KFC	PF Signage Pylon	01/09/2007	31/08/2016
00065702	เอสดี โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-อำเภอตาก	บริษัท เค็ม ทรานส์โพรเซส	ตู้ ตู้ เค็ม	PF Signage Pylon	01/09/2009	31/08/2012

00064104	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)	01/09/2009	31/08/2012
00015175	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท อิม เทรดดิ้ง จำกัด	KFC	01/09/2007	31/08/2016
00066564	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เอ็ม เค เทรดดิ้ง จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	01/09/2009	31/08/2012
00104088	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท อีเอสซี จำกัด	ซีเอสซี เซ็นเตอร์	01/09/2009	31/08/2012
00151339	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท เอสไอโกลด์ จำกัด	AURORA	01/09/2009	31/08/2012
00151450	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	ธนาคาร ธนาคาร จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร ธนาคาร จำกัด (มหาชน)	16/09/2011	15/09/2014
00073497	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	01/09/2009	31/08/2012
00075403	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ธนาคาร ไทย จำกัด	ธนาคาร ไทย จำกัด (มหาชน)	15/09/2009	14/09/2012
00189428	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บางกอกนคร จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต		31/03/2012
00189430	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ที.ที.เอส. จำกัด	จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด		31/03/2012
00189432	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาวสุวิมล ไร่โย	จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด		31/03/2012
00189433	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาวสุวิมล ไร่โย	จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด		31/03/2012
00189435	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายสินค้าเบ็ดเตล็ด		31/03/2012
00189437	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา, เสื้อผ้า, เสน่ห์, แหวน		31/03/2012
00189438	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา, เสน่ห์, แหวน		31/03/2012
00189439	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา, เสน่ห์, แหวน		31/03/2012
00189440	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา, เสน่ห์, แหวน		31/03/2012
00189454	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาววิมล ไร่โย	จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา, เสน่ห์, แหวน		31/03/2012

00189456	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาวปัทมา เมาระชัย	ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189459	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาวณัฐกานต์ ศรีสมบูรณ์	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189463	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาววิมลรัตน์ บุณย์	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189465	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นริศนา เสด เต เสด ยืนยง	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189468	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาวโรจน์บุณย์	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189470	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นริศนา เสด เต เสด ยืนยง	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189594	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189603	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายวิมล สุขเกษม	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189606	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายวิมล สุขเกษม	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189595	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189415	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189613	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาวกัญญา ศรีเกษม	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189614	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นางสาวกัญญา ศรีเกษม	เจ้าหน้าที่ประจำเขต	Temporary	31/03/2012
00189608	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189610	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189598	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189615	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012
00189616	เขตใต้ โฉมใต้ สาขาน้ำพัน้ำ-ลำลูกกา	นายอัคร ไชยกุล	ผู้ช่วยเขต	Temporary	31/03/2012

00189617	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บลด. บอด้เรท คอร์ปอเรชั่น	จำหน่ายสินค้าประเภทอาหารเสริม	Temporary	31/03/2012
00176445	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บลด. บอด้เรท คอร์ปอเรชั่น	จำหน่ายสินค้าประเภทอาหารเสริม	Temporary	30/09/2012
00189619	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางอัฐิพร สารสิทธิ์พร	Kios จำหน่ายเครื่องดื่มร้อน, สินค้าเป็นเครื่องดื่ม	Temporary	31/03/2012
00189622	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสารกัญชกร มุขประยอม	จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์	Temporary	31/03/2012
00189623	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางรัศมีนา สวัสดิ์พรหม	จำหน่ายขนมและเครื่องดื่ม	Temporary	31/03/2012
00189600	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	บริษัท ที.ที.พี. ออโต้โมบิลิตี้ จำกัด	งานแฟร์ ไรวัลด์	Temporary	31/03/2012
00189611	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางศิริเพ็ญ ไชยลาโยพาท	นางศิริเพ็ญ ไชยลาโยพาท	Temporary	31/03/2012
00189620	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางระพีพรพร คณิน	งานแฟร์	Temporary	31/03/2012
00189683	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางสาวโรรมย์ มุณี	ผู้แทนของวิบูลย์, นางอรรี, ของเล่น	Temporary	31/03/2012
00189686	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางธณู ทอดกัญญาธิ์	จำหน่าย UBC, อุปกรณ์ตัดกิ่ง UBC, งานสารพัด	Temporary	31/03/2012
00189618	เอสไอ โกลด์ สาขาบ้านฟ้า-ลำลูกกา	นางถาวรดิตร มุขประยอม	จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์	Temporary	31/03/2012

2.02 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 สัญญาที่ก่อนบุคคลใด แต่ผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ข้างต้น โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอดังกล่าวของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอดังกล่าวจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่มิใช่ข้อเสนอดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าถือว่าเมื่อเสนอของผู้เช่า

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าไปหาเช่าซื้อราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอลงของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน

ข้อ 3. เงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าจะชำระเงินมัดจำซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.02 และถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันลงนามในสัญญานี้เป็นเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเช็คขีดคร่อมของผู้เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมาย และผู้เช่าจะออกหนังสือรับวางมัดจำหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ในการรับชำระเงินมัดจำตามที่กล่าวในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่ผู้เช่าตกลงเห็นชอบตอนแรก เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการคืนเงินมัดจำจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่า โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องมีเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) มีอายุสิ้นสุดในวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ.2549 (10 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) และมีเงื่อนไขในการเพิกถอนหนังสือค้ำประกันไปให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันจ่ายเงินจำนวน 6,000,000.00 บาท (หกล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้เช่าทันทีโดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และโดยไม่มีข้อสงสัยให้ผู้ให้เช่าชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าก่อน

- (1) เมื่อพ้นวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) แล้วผู้เช่าจะไม่มีภาระผูกพันแก่ผู้ให้เช่าด้วยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า
- (2) เมื่อพ้นวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) แล้วผู้เช่ามิได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า และการอนุญาตให้ใช้เส้นทางเข้า-ออกของโครงการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้างของผู้เช่าในที่ดินที่เช่า (ดังไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "โครงการ") กับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนสาธุศาก) และ/หรือถนนสายสาธารณะอื่นโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว
- (3) ผู้ให้เช่ามีสัญญาหรือเมื่อเกิดเหตุใดๆ เป็นผลให้ผู้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญานี้และผู้เช่าได้ออกเลิกสัญญานี้ หรือ
- (4) เมื่อพ้นวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) แล้วเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่อาจสำเร็จได้ทุกประการยกเว้นในกรณีที่มีผู้เช่าตกลงยกเงินเงื่อนไขบางประการหรือทั้งหมด

หน้า 2

ในกรณีที่สัญญาที่ระบุไว้ให้ผู้ให้เช่าสิทธิเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ให้การคืนเงินดังกล่าวมาหา
ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่สัญญา

3.02 ผู้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาที่ ณ วันจดทะเบียนให้แก่อู่ให้
ไปจำนวน 49,000,000.00 บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน) โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็คธนาคาร

เมื่อผู้ให้เช่าได้ก่อสร้างถนนตัดใหม่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.08 เสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะ
ชำระเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญาที่อีกจำนวน 5,000,000.00 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน)
โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็คธนาคาร ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธินำเงินจำนวนดังกล่าวไปสร้างถนนตัดใหม่ให้แก่
หากผู้ให้เช่ามิได้เริ่มก่อสร้างถนนตัดใหม่ก่อนวันที่ 2 (สอง) เดือนก่อนกำหนดการเปิดกิจการของผู้เช่า
ในที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดตามจริงที่ผู้เช่าต้องเสียไป
นอกจากค่าก่อสร้างถนนจากผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากเวลาที่ผู้ให้เช่ามิได้เริ่มก่อสร้างหรือสร้างถนนตัดใหม่
ตามข้อ 10.08 เสร็จไม่ทันกำหนดเวลาที่ตกลงกันได้

เงินจ่ายล่วงหน้าที่ระบุไว้ในข้อนี้เมื่อรวมกับจำนวนเงินมัดจำที่ระบุไว้ในข้อ 3.01 จะมีจำนวน
รวมเป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้าทั้งสิ้น 60,000,000.00 บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มี
หน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าว
ให้แก่ผู้ให้เช่า

3.03 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น
71,718,411.00 บาท (เจ็ดสิบล้านสี่แสนแปดหมื่นเจ็ดพันสี่ร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) ให้ผู้ให้เช่า
ให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4 ของสัญญานี้ ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้
เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี ในอัตราเริ่มต้นปีละ
1,500,000.00 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของอัตราค่า
เช่าในขณะนั้น ทุก 3 (สาม) ปี (กล่าวคือครั้งแรกในปีที่ 4) โดยชำระล่วงหน้ารายปี 15 (สิบห้า)
วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกหลังจากวันลงนามในสัญญาเช่า 1 ปีหรือภายใน 15 วัน
นับแต่วันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินการแล้วเสร็จนับแต่บัดนี้ไป รายนames ของค่าเช่ารายปี ปรากฏตาม
เอกสารแนบท้าย ข. แนบท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า
ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

ข้อ 5. การรื้อวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและ
ตรวจสอบสภาพที่ดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่ง
ปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นการให้แล้วเสร็จก่อน

ที่จะเป็นการเช่าและจะส่งมอบผลการวิจัยต่อทางเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าเช่าจำนวนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทั้งหมด

5.02 ในวันที่จดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ดังกล่าว (ในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") ในที่ดินที่เช่าไปว่าบทบัญญัติให้ที่ดินได้มีตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

6.02 ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้าง ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและอาคารทางเข้า-ออกของโครงการที่ติดกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และ/หรือทางสาธารณะอื่นต่อหน้าหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการเช่าเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะ หนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและเช่าเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการจะรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าจะพึงขอเพิ่มวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "วันจดทะเบียน") ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าและอาคารทางเข้า-ออกของโครงการ เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนลำลูกกา) และถนนสาธารณะอื่นภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 (ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) ผู้เช่ามีสิทธิเลื่อนกำหนดระยะเวลาการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวออกไปได้ แต่จะต้องไม่เกินวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2549 (ภายใน 9 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) ในกรณีที่ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันเช่นกัน

ในกรณีที่เงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้สำเร็จครบถ้วนทุกประการในขณะที่ระยะเวลาสำหรับการบอกกล่าวตามวรรคก่อนจนถึงวันที่กำหนดให้จดทะเบียนเหลือเวลาไม่ถึง 7 (เจ็ด)

หน้า 4

ให้เลื่อนวันจดทะเบียนของไปเป็นวันที่ครบกำหนด 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้วันและผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาจะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปที่สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิจะยกเว้นเงื่อนไขการจดทะเบียนข้อใดข้อหนึ่งได้

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือที่จอดรถบนที่ดินที่เช่าและการเชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ถนนสุขุมวิท) และถนนสาทรเกษมติดต่อจากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายโดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากการผูกพัน

(3) ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจัดสรรแยกตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดขอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ได้ยื่นขอขออนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีที่ปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดขอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาไม่น้อยกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) ผู้สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่เช่าตามสัญญา

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ซึ่งขัดแย้งหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ท้าวมหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือทางประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) ที่ดินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อห้ามหรือข้อจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่จะนำมาให้ผู้เช่าเช่าหรือวัตถุประสงค์ของสัญญา

(6) ผู้ให้เช่าได้จดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่เป็นบริเวณที่จะก่อสร้างอาคารพาณิชย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.08 เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่าในการใช้แบบจัดใหม่เป็นทางเข้า-ออก จากที่ดินที่เช่าสู่ถนนนำรถมาได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ระบายสีแดงในบริเวณถนนหรือทางที่ที่มีความสูงเกิน 2.90 (สองจุดสามศูนย์) เมตร ผ่าน

หากการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้เกิดขึ้นเมื่อผู้เช่าได้ยกเว้นเงื่อนไขการจดทะเบียนดังกล่าวข้างต้นข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบกรณีหากการยกเว้นเงื่อนไขดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าในภายหลัง

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่สัญญา

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผู้สัญญาอีกฝ่าย

ที่ได้ได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อนวันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะลงนาม
เป็นทางจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงวันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้จำัญญาฉบับนี้เป็น
สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่
และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงาน
ภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดใน
ที่ดินที่เช่าจนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญาจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็น
ผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่าหรือจากการเป็น
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่า ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดที่เป็น
การเรียกเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน) และภาษีเทศบาลหรือภาษีอากรหรือการเรียกชำระเงินอื่นใด
ในทำนองเดียวกันทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับเช่าและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าและภาษีอากรอื่นใดที่อาจมี
การเรียกเก็บจากการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า

กรณีที่มีการเรียกให้ชำระค่าภาษีใด ๆ อันเนื่องมาจากการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบน
ที่ดินที่เช่าก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือภาษีใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องชำระเพิ่มอันเนื่องมาจากการที่ผู้
เช่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษีดังกล่าว

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่า
ถาวรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง


ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้รับรองว่าการเช่าสัญญาที่ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตาม
กฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า
โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
ในการดังกล่าวตามสมควร

9.03 ผู้เช่าจะไม่ให้ที่เช่าเพื่อเอารันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย
หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูก
สร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาที่กำหนดโดยผู้เช่าได้โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า
3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนิน
กิจการของผู้เช่า



หน้า 6



9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเพิ่มเติมในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อใช้ประกอบ
ในธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญาและยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่
เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของเนื้อที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงที่ดิน
เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของเช่าที่ซึ่งผู้เช่าตามสัญญาที่
และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าสำหรับ
การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อ
ประกันความเสียหายหรือเสียหายใดๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และ
ทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในบริเวณหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาที่มีแก่นบริษัทในเครือได้โดยไม่ต้องได้รับความ
ยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและความความสะดวกรวดเร็วแก่การ
เอกสารใดๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่
ต้องเสียค่าตอบแทนใดๆ แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นที่
ไม่ใช่นิติบุคคล ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธ
การให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

คำว่า บริษัทในเครือ ครอบคลุมถึง บริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้เช่าตั้งแต่
ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือของผู้เช่าและเป็นบริษัทที่
ผู้เช่ามีอำนาจควบคุมการบริหารกิจการหรือเป็นบริษัทที่ควบคุมการบริหารกิจการของผู้เช่าด้วย แล้วแต่
กรณี

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าเช่าทำสัญญาใช้ของผู้ให้เช่าได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและ
โดยถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทผู้ให้เช่าและตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและผู้ให้เช่า

10.02 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ
หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับส่วนออกกล่าว
หรือค่าเช่าของทางราชการ หรือค่าเช่าหรือค่าพิพาทของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ
พิงร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีค่าออกกล่าว ค่าสิ่งหรือค่าพิพาทดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่า
ตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยทันที

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้
สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใดๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี
ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นผู้ร่วม (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้งหรือ
ต่อสู้คดีจนกว่าการดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด และหากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้าง
สิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบ

แปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากร่วมหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลา
รวดเร็ว

10.04 ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักทรัพย์ไม่ว่าในทางจำนวนของ
หรือภาระผูกพันใด ๆ แก่พนักหรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด (ยกเว้นภาระจำนองที่มีวงเงินไม่
เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการ
จำนองนั้น) เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลกับ
สมควรถามให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำนวนที่ดินที่เช่าตามที่สามารถกระทำได้ตามข้อนี้
ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการนำเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าไปชำระให้แก่สถาบันการเงินที่รับจำนอง
ที่อื่นที่เช่าโดยตรงหากผู้ให้เช่าตนเป็นผู้มีคุณสมบัติชำระหนี้สถาบันการเงินดังกล่าว

10.05 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของเช่าตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมด
หรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดที่บุคคลใดของสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า
โดยผู้เช่าจะไปปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอน
สิทธิตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าหรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่า
เป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยมีผู้ให้เช่าเป็นผู้ถือ
หน่วยรวมใหญ่ที่สุด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิของตนตามที่กล่าวมากระทำไปผู้ให้เช่าจะ
ดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามสำหรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ

คำว่า บริษัทในเครือ ตามข้อนี้ หมายถึง บริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทที่ถือหุ้นของผู้ให้เช่า
ตั้งแต่ร้อยละ 50 (สามสิบ) ขึ้นไปของหุ้นจำนวนทั้งหมดของบริษัทที่ผู้ให้เช่าถือหุ้นหรือของผู้ให้เช่าและ
เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่ามีส่วนควบคุมการบริหารกิจการหรือเป็นบริษัทที่ควบคุมการบริหารกิจการของ
ผู้ให้เช่าด้วย แล้วแต่กรณี

10.06 ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่
ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.07 การเข้าทำสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าไม่เป็นที่เหตุไม่เจ้านี่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่
ทำสัญญาเช่าหรือให้ตามเพิกถอนสัญญาเช่าได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้หรือว่าเป็นทางให้
เช่านี้ดังกล่าวเช่นเปรียบ

10.08 ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อม
ระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนสาธารณะ ตามแนบขโมยเอกสารแนบท้าย ก. แนบท้ายสัญญาเช่าด้วยค่าใช้จ่ายของ
ผู้ให้เช่าเอง เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่าให้
ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าและจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการจดทะเบียนที่ดิน
อสังหาริมทรัพย์ในถนนตัดใหม่เพื่อไปสิทธิแก่ผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับ
บุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่านี้ โดยผู้ให้เช่าจะเริ่มก่อสร้างถนนตัดใหม่อย่างน้อย 2 (สอง) เดือนก่อน
กำหนดวันเปิดกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบและให้เสร็จก่อน วันเปิด
ดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่า
ไฟฟ้าของไฟฟ้าส่องแสงสว่างบนถนนตัดใหม่ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในชั่วเวลาที่

หน้า 8

ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์นอกจากผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่าและหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้บุคคลอื่นเข้ามาใช้ถนนตัดใหม่ร่วมกับผู้เช่าและลูกจ้างของผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงยอมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟฟ้ที่ส่องแสงสว่างบนถนนตัดใหม่ครั้งหนึ่ง

10.00 ผู้ให้เช่าตกลงจะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกับผู้เช่าในการดำเนินการเพื่อให้มีการปรับเปลี่ยนสภาพการจราจรบนถนนสาธุประดิษฐ์บริเวณหน้าที่ดินที่เช่าให้เป็นไปตามรูปแบบที่ผู้เช่าได้วางแผนไว้ เพื่อเป็นการเพิ่มความสะดวกรุ้แก่ลูกค้าของผู้เช่าในการขับรถเข้ามาในที่ดินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายละครึ่งหนึ่ง ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวต้องแล้วเสร็จก่อนวันเปิดดำเนินการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) เดือน

ข้อ 11. ภาระสิทธิในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องมือใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระพิคพันโดยวิธีอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกแก่การชำระค่าเช่าใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนึ่งเดียวให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งไม่ถูกสุขอนามัย สภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สมควรจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชื้อค่าเสียหายตามความเป็นจริงแก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่าไม่ตรงตามกำหนดเวลาหรือส่งมอบที่ดินที่เช่าไปเป็นไปตามสภาพที่ตกลงกันไว้ในข้อนี้ ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งบนที่ดินนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจนครบถ้วนหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ผู้เช่าได้ปล่อยค้ำยผู้สัญญาที่ถือออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการขออนุญาตดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่ได้ทำไว้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลและหรือนิติบุคคลอื่นใดที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและใหญ่จะเกี่ยวข้องกับผู้เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่าหรือบนบกเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าว

Handwritten signature

หน้า ๘

ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้ใช้เช่าไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาที่แนบมา

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่มีเดิมและหาพื้นที่ ข้อห้ามและเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้ให้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า อีกทั้ง ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระไว้ในแก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นคำขอหรือยื่น คำความสละและปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามวันที่หมดวันไป ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้ให้เช่าประสงค์จะดำเนินการธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถให้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือเสียหายดังกล่าว

ในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อค่าเช่าของที่ดินของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาที่เช่าได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความเสียหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่ผู้เช่าต้องหยุดประกอบกิจการของผู้เช่าที่ดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถให้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือเสียหายดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะได้สิทธิการยกเว้นค่าเช่าตามข้อนี้รวมกันไม่เกิน 3 (สาม) ครั้ง ตลอดอายุการเช่าตามสัญญา

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เพื่อสัญญาที่สิ้นสุดลงผู้สัญญาตกลงให้สัญญาที่ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยผู้เช่าไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญาจะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาเช่าต่อไป และผู้สัญญาจะเช่า

sh

หน้า 10

โครงการแบบที่ข. (สัตว์ป่าสงวน) ถิ่นใหม่สำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่อมออกไปเห็น โดยให้อัตราค่าเช่า
ที่เพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 4.01

เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญาที่ คำว่า "เหตุผลวิสัย" หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะ
เกิดขึ้นก็มิได้ จะให้ผลมีสิทธิพิเศษ เป็นเหตุที่ไม่อาจไปบังคับได้แก่ทั้งบุคคลผู้ต้องชำระหรือใครจะตั้งประเภท
เหตุนั้น จะได้รับการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และ
เหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืน
ดังกล่าวกระหนกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่า
ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิออกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่าส่วนเกินที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม
ข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่า
ดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่า
จะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่
เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึง
ขนาดที่ผู้เช่าไม่สมควรที่จะดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญา
ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่า
เช่าส่วนเกินที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเงินที่
เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาเช่าที่เหลือ แต่จำนวนเงินที่คืนดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่า
ทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่
ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ ตามสัดส่วนของเงินที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลา
เช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น คิดราคาเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่
ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในส่วนของผู้เช่า
สร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าลงทุนไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือ
ข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจใดในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดิน
แปลงข้างเคียงบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าว
กระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่
ระหว่าอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิออกเลิกสัญญาได้ และผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า
เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน
30 (สามสิบ) วันนับจากรวันที่ผู้เช่าออกเลิกสัญญา

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจใดในบริเวณที่ดินที่เช่าและหรือ
ที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในวาระก่อนบางส่วนและผู้เช่าประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดิน

ที่เช่าในสวนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือ
จำกัดนั้นได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ใช้เช่าจะคืนเงินมัดจำเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ใช้เช่า
เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญาที่ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลา
เช่าที่เหลืออยู่ของการเช่านั้นให้แก่ผู้ใช้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า สัตรา
ค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วน
ของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

12.04 ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าทำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ของผู้เช่าแล้วเสร็จ หากหน่วยงานภาครัฐมีคำสั่งให้รื้อถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้เช่าหรือมีคำสั่ง
ให้รื้อถอน ห้ามหรือระงับการใช้งานในที่ดินและ/หรืออาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีคำสั่งใด ๆ
อันมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา
ได้โดยไม่มีเงื่อนไขความเสียหายแก่ผู้เช่า และผู้ใช้เช่าตกลงคืนเงินซึ่งหมดที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ใช้เช่าตามข้อ
3.01 และ 3.02 ให้แก่ผู้ใช้เช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากรวันที่ผู้เช่าแจ้งบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้
เช่าทราบและผู้เช่าได้ดำเนินการตามข้อ 11.02 แล้วเสร็จสมบูรณ์

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามี
สิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ใช้เช่าจะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ใช้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน
7 (เจ็ด) วันนับจากรวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา โดยผู้ใช้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่า
ทั้งนี้

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือที่จอดรถบนที่ดินที่เช่า เนื่องจาก
ข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตาม
กฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและ/หรือ
ที่จอดรถบนที่ดินที่เช่าและอาคารท่าทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกันทางหลวงหมายเลข 3312
(ถนนลำลูกกา) และถนนสายระยองและใบอนุญาตเข้าเฝ้าที่เขี้ยวขังภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.
2549

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการ
ภายในวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2549 หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01
น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ใช้เช่า
จะคืนเงินมัดจำที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ใช้เช่าตามข้อ 3.01 ภายใน 16 (สิบหก) วันนับจากรวันที่ผู้เช่าบอก
เลิกสัญญา และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทางกฏหมายเงินมัดจำ
และค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้



หน้า 12



(1) หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ภายในกรณี
ที่ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.04

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญาไม่สำเร็จด้วยเหตุอัน
เนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่า
ทำปฏิบัติตามสัญญาได้

13.03 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับ
ใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตสิ่งใดที่มีเกี่ยวข้องตามข้อ 8 ของสัญญานี้
แล้วก็ดีหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัยที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และจับเงินมัดจำตามข้อ 8.01
โดยที่ถือว่าเงินมัดจำดังกล่าวเป็นค่าเสียหายทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับและให้บรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่า
นำมาพัฒนาไว้บนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ
ให้แก่ผู้เช่า

13.04 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังสัญญาหรือสำหรับรองข้อใดข้อหนึ่งที่เป็นสาระสำคัญและ
ผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันแจ้ง
แล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องบังคับให้ปฏิบัติตาม
สัญญาได้ และหรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้น
รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าหรือดอกเบี้ยปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือหรือสิ่ง
ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าค่าความเสียหาย ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล และ
ค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะคืนเงิน
จ่ายล่วงหน้าตามข้อ 8.01 และ 8.02 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่า
รายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่าที่เกินกว่า 15 (สิบห้า) วันนับจาก
วันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา
30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญาที่เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่า
ประพฤติดังสัญญาในข้อนี้เป็นสาระสำคัญและผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาใน
กำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้วและผู้เช่ายังคงประพฤติดังต่อไป ซึ่งในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก
สัญญา จับเงินมัดจำ เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีและเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้เช่า
ได้โดยถือว่าเงินมัดจำและเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 8.01 และข้อ 8.02 เป็นส่วนหนึ่งของ
ค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากผู้เช่า

น้ส 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลง
นามโดยหรือลงนามแทนผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และเจ้าหน้าที่สัญญาที่เกี่ยวข้องใดตามที่

ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดยบุคคล หรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

- (1) ในกรณีซึ่งส่งโดยบุคคล: เพื่อให้มีการส่งมอบในใบรับมอบซึ่งโดยผู้รับหรือผู้แทน
- (2) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อในใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 2239 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
หมายเลขโทรสาร: _____
หมายเลขโทรศัพท์: 0-2-539-1431
เรียน: กรรมการผู้จัดการ

ผู้เช่า

ที่อยู่: 609 อาคารไนต์ยอร์เฟอรัมทาวเวอร์ ชั้น 19
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
หมายเลขโทรสาร: 0 2722-0177
หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640
เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้แก่เอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงฉบับนี้ในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาไม่มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้าซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือโดยนัยก็ตาม และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งผู้สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างผู้สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่ว่าทำได้ เว้นแต่ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยผู้สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้

วันที่ 14

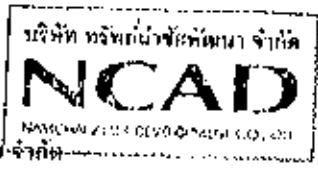
ปงกลับข้อ 14.04 ของสัญญาแม่และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้มีผลเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

14.06 ข้อความใด ๆ ที่ทั้งหมดในสัญญาแม่ไมได้ถือว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญาแม่ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่มีข้อกำหนดในสัญญาแม่ที่ขัดแย้งกันใดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นที่มีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่ใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญาแม่ให้บังคับและตีความตามบรรณคดีแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญาแม่ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันและเวลาที่ระบุไว้ข้างต้น



ผู้ให้เช่า
บริษัท ทริคทีน่าซีเคทีเอ็น จำกัด

โดย [Signature]
(นายภักดิ์ ตันนเขตธรรม)

ลงชื่อ [Signature] พยาน
([Signature])

ผู้เช่า
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

โดย [Signature]
(นายโรเบิร์ต เจมส์ เกลาเวท)

ลงชื่อ [Signature] พยาน
([Signature])

ข้อสัญญาเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549

15 พฤษภาคม 2549

ตามที่บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าที่ดิน (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้เช่าที่ดิน (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 (ซึ่งต่อไปในหนังสือฉบับนี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า") นั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอทำข้อสัญญาร่วมเพิ่มเติมจากสัญญาเช่า ดังกล่าวตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงว่าที่ดินที่เช่าพรมแดนสัญญาเช่า เดิมคือโฉนดเลขที่ 82798 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี ปัจจุบันได้ถูกแบ่งแยกโฉนดเป็นโฉนดเลขที่ 128808 เลขที่ดิน 2200 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี เมื่อวันที่ 84 ไร่ 2 งาน 54 ตารางวา โดยผู้ให้เช่าได้แบ่งเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่า เนื้อที่ประมาณ 38 ไร่ 1 งาน ซึ่งได้รับรองจากโฉนดตาม เอกสาร ก แบบร่างหนังสือฉบับนี้
2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ข้อมูลพินิจตามหนังสือฉบับนี้เป็นเสมือนข้อมูลพินิจที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะดำเนินการปฏิบัติตามและให้ถือว่ามีผลบางส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า
3. หนังสือฉบับนี้ทำขึ้นพร้อมกันสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้อ่านและเข้าใจข้อความ เห็นว่าตรงตามเจตนาจริงใจ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ไว้ต่อหน้าพยาน



ผู้ให้เช่า
(นายณรงค์ ดินเทพอดกรรม)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้เช่า
(นายโรเบิร์ต เจมส์ โดลนบารีย์)

พยาน
(นายรังสรรค์ นันทการวงค์)

พยาน
(นายอนุชา ฐิติแก้ว)

เอกสารแนบท้าย ส.

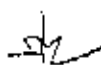
อัตราค่าเช่ารายปี

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,500,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,650,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,815,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,996,500.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,996,500.00 บาท

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ปีการเช่าที่ 12 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	1,996,900.00 บาท
ปีการเช่าที่ 13 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,196,150.00 บาท
ปีการเช่าที่ 14 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,196,150.00 บาท
ปีการเช่าที่ 15 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,196,150.00 บาท
ปีการเช่าที่ 16 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,415,765.00 บาท
ปีการเช่าที่ 17 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,415,765.00 บาท
ปีการเช่าที่ 18 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,415,765.00 บาท
ปีการเช่าที่ 19 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,657,342.00 บาท
ปีการเช่าที่ 20 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,657,342.00 บาท
ปีการเช่าที่ 21 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,657,342.00 บาท
ปีการเช่าที่ 22 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,923,076.00 บาท
ปีการเช่าที่ 23 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,923,076.00 บาท
ปีการเช่าที่ 24 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	2,923,076.00 บาท





ปีงบประมาณที่ 25 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีงบประมาณที่ 26 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีงบประมาณที่ 27 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	3,215,383.00 บาท
ปีงบประมาณที่ 28 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	8,536,922.00 บาท
ปีงบประมาณที่ 29 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	8,536,922.00 บาท
ปีงบประมาณที่ 30 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	8,536,922.00 บาท
รวมทั้งสิ้น	71,718,421.00 บาท

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

เอกสารแนบท้าย ค.

แผนผังแสดงตำแหน่งและแบบของถนนที่ผู้ให้เช่าต้องสร้างตาม ข้อ 10.08



SCHEDULE 3

THE CONSENT

หนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดิน เพื่อการโอนสิทธิการเช่า

ข้าพเจ้า บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด เป็นเจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 82795) เลขที่ดิน 2200 หน้าสำรวจ 11621 ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ยินยอมอนุญาตให้บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โอนสิทธิการเช่าที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวทุกฉบับ ซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้วตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โอลด์ส รีเทล โกรท ได้ตามความประสงค์

บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด

๑/๑

ลงชื่อ _____	เจ้าของที่ดิน	ลงชื่อ _____	เจ้าของที่ดิน
(นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม)		(นายสุจินต์ ตันทเทอดธรรม)	

ลงชื่อ _____	เจ้าของที่ดิน	ลงชื่อ _____	พยาน
(นายสมนึก ตันทเทอดธรรม)		()	

คำรับรอง

ข้าพเจ้า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ขอรับรองว่า เจ้าของที่ดินได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าข้าพเจ้าจริง หากเป็นเท็จหรือเกิดความเสียหายเกี่ยวกับที่ดินที่ทำนิติกรรมนี้ ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทุกประการ

ลงชื่อ _____
(บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

สงชื่อ พยาน
(.....)

SCHEDULE 4

THE LEASE

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

____ MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Lamlukka Klong 6

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 11,110,356 per annum

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	51
2.	Interpretation	54
3.	Lease and term	54
4.	Rent	54
5.	Tenant's Covenants	55
6.	Landlord's Covenants	59
7.	Other rights and obligations of the Parties	61
8.	Alienation	64
9.	Insurance	65
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property	66
11.	Termination	68
12.	General	69
13.	Appointment of the Management Company	71
14.	Renewal	71
15.	Miscellaneous	72
16.	Governing Law and Jurisdiction	73

Schedule

1.	The Property	75
2.	Rent Payments for the Initial Term	77
3.	Rent Payments for the First Extended Term	78
4.	Rent Payments for the Second Extended Term	79
5.	Rent Review by Expert	80

Signatories	83
-------------------	----

THIS LEASE is made on March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Lamlukka Klong 6 as further described in Schedule 1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 75 Moo 5, Bungkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

For so long as the Tenant pays the Rent and performs and observes the covenants by the Tenant and the conditions in this Lease, the Tenant may peaceably and quietly hold and enjoy the Property during the Term without any lawful interruption by the Landlord or any person claiming under the Landlord.

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

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

6.6 Car Park

- (a) The Landlord shall:
- (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
 - (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
 - (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
 - (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workman, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
 - (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.
- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.7 Trolley Bays

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

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

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

6.9 Opening Hours

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

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

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

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

within ten (10) days of written demand or (ii) failing payment by the Landlord within ten (10) days of such written demand, by way of set-off against the Rent payable by the Tenant.

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

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

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

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

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

10.2 Vitiation

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

- (a) comply with all reasonable requirements of the Landlord about means of escape from the Property in case of fire or other emergency and about the provision and maintenance of fire detection equipment, fire alarm equipment and fire fighting equipment;
- (b) undertake and give the Landlord a copy of the Tenant's risk assessment for the Property within five Business Days of it being requested by the Landlord;

- (c) notify the Landlord of the responsible person for the Property; and
- (d) co-operate with the Landlord and all other relevant persons in complying with applicable fire and natural disaster safety regulations.

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

- (a) If an Event of Default occurs in relation to the Landlord; or

- (b) the Tenant terminates this Lease pursuant to clause 10.1(b) or clause 10.7(a),

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

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

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

11 Q House Sathorn Building, M. G
and 10th floors, South Sathorn

to the Tenant at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

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

Fax: 02 797 9816

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

with a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9812

marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

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

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

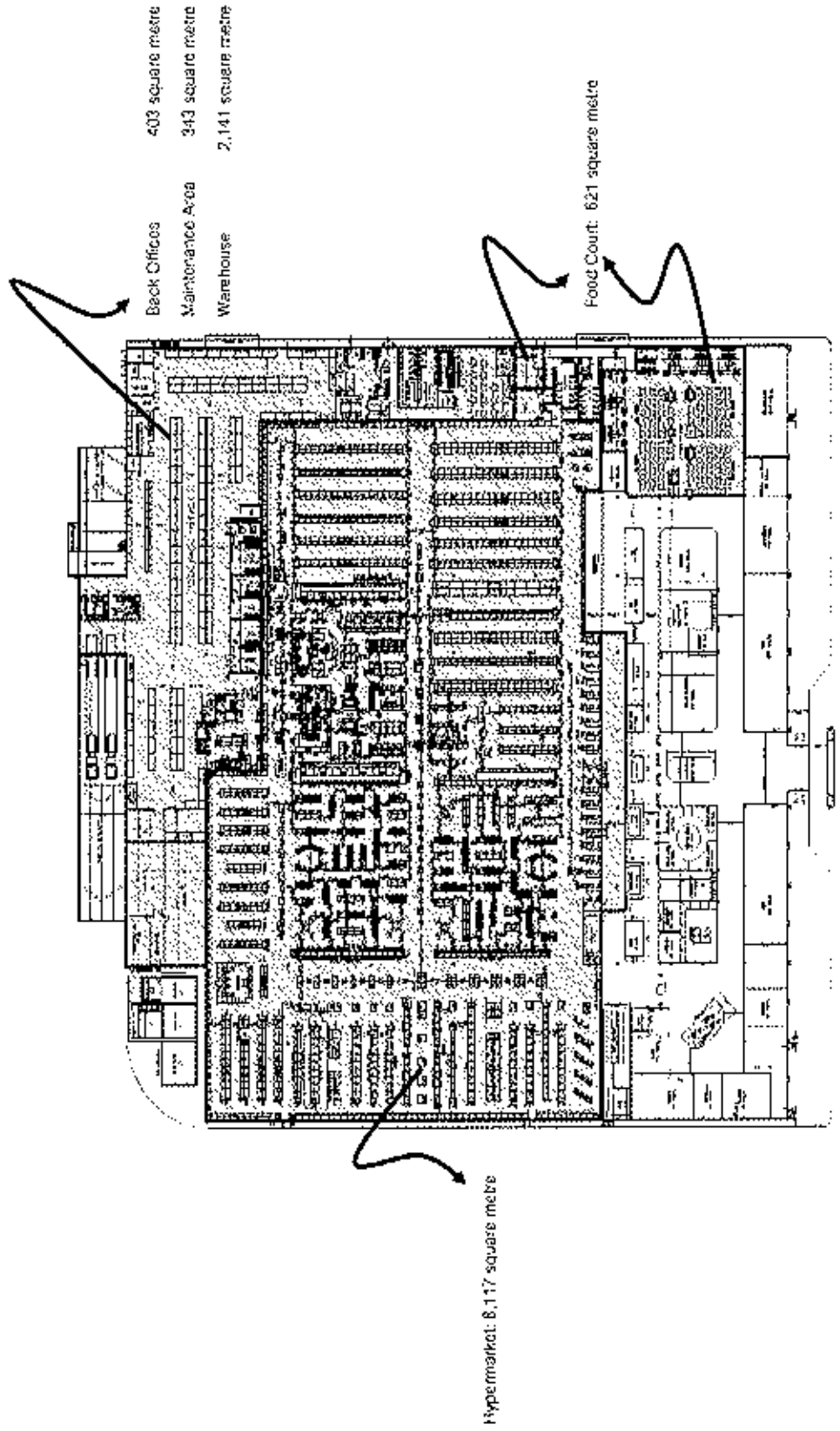
IN WITNESS of which this Lease has been signed by the parties (or their duly authorised representatives) on the date stated at the beginning of this Lease.

SCHEDULE 1

THE PROPERTY

Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1. Hypermarket	8,177
2. Food Court	621
3. Back Offices	403
4. Maintenance Area	343
5. Warehouse	2,141

PLAN



Ground Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	873,208	52,655	925,863
2.	873,208	52,655	925,863
3.	873,208	52,655	925,863
4.	960,528	57,920	1,018,448
5.	960,528	57,920	1,018,448
6.	960,528	57,920	1,018,448
7.	1,056,581	63,712	1,120,293
8.	1,056,581	63,712	1,120,293
9.	1,056,581	63,712	1,120,293
10.	1,162,239	70,084	1,232,323

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehousestore (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,162,239	70,084	1,232,323
2.	1,162,239	70,084	1,232,323
3.	1,278,463	77,092	1,355,555
4.	1,278,463	77,092	1,355,555
5.	1,278,463	77,092	1,355,555
6.	1,406,310	84,801	1,491,111
7.	1,406,310	84,801	1,491,111
8.	1,406,310	84,801	1,491,111
9.	1,546,941	93,281	1,640,222
10.	1,546,941	93,281	1,640,222

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,546,941	93,281	1,640,222
2.	1,701,635	102,609	1,804,244
3.	1,701,635	102,609	1,804,244
4.	1,701,635	102,609	1,804,244
5.	1,871,798	112,870	1,984,668
6.	1,871,798	112,870	1,984,668
7.	1,871,798	112,870	1,984,668
8.	2,058,978	124,157	2,183,135
9.	2,058,978	124,157	2,183,135
10.	2,058,978	124,157	2,183,135

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

- (k) 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
- (l) 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:

(m) the Property:

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

- (iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and
- (iv) may be used only as a hypermarket;
- (n) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and
- (o) 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:

- (p) 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;
- (q) 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
- (r) 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:

- (s) 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;
- (t) the valuer must afford the Landlord and the Tenant an opportunity to make representations to him; and
- (u) 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.

SIGNATORIES

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

.....

in the presence of:

Witness's signature:

Name :

Address:

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

_____ and

.....

in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address:

.....

in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address:

SCHEDULE 5
NOVATION AGREEMENT

Date _____

Re: Changing Lessor and Service Provider

To *{Name of Lessee/ Service User}*

- Ref:
1. [Lease Agreement – Name will change according to the type of each agreement]. Details as appeared in the document attached hereto (**Lease Agreement**)
 2. Service Contract - Name will change according to the type of each agreement]. Details as appeared in the document attached hereto (**Service Agreement**)
 3. [Signboard Service Agreement. Details as appeared in the document attached hereto (**Signboard Service Agreement**)– This agreement was not entered into with every lessee. To be removed if not applicable.]

Attachment Utility Agreement

We refer to the Lease Agreement and/or Service Agreement [including the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)] that Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (**Company**) entered into with you in respect of the building located within the shopping mall project, details of which are as appeared in the document attached hereto (**Project**). The Company is arranging for the establishment of a Property Fund for Public Offering (**PFPO**) and will transfer ownership in the buildings and utility system of the Project to PFPO whereby PFPO will be the Lessor and Service Provider in the leased space and service space under the Lease Agreement and Service Agreement on the Effective Date (as defined in this Novation Letter). The Company will hold the investment units in PFPO and will be appointed by PFPO to be the Property Manager responsible for managing and procuring benefits within the Project, including collecting rent, service charges and utility charges (as detailed in this Novation Letter). Accordingly, the Company would like to inform you and request your further action as follows.

1. Lease Agreement

From the Effective Date, PFPO will, by subrogation, become a party of the Lease Agreement having all the rights and obligations under the Lease Agreement.

2. Service Agreement and Utility Agreement

From the Effective Date, PFPO will, by subrogation, become a party of the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)], having all the rights and obligations under the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement -- (to be removed if applicable)], except under the terms relating to the certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas. You (as the service user under the Service Agreement) will enter into the Utility Agreement with the Company as the utility service provider directly to provide namely water, electricity and liquefied petroleum gas services. Details appear in the Utility Agreement attached hereto.

3. **Payment of Rental and/or Service Charges**

From the Effective Date, PFPO will receive the payment of rental and services charges (except the charges for certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas) from you directly and the receipts for the rental and services charges will be amended so that PFPO is the payee instead of the existing party to the agreement. The Company (as the Property Manager) will issue invoices for the rental and service charges and other expenses under the Lease Agreement and Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)], to you in PFPO's name, except for the Utility Agreement, which the Company will be a party to the agreement entered into with you directly and will issue invoices for the utility services separately from the invoices for the rental and services charges. You are requested to make the payment under those invoices to the Company. In addition, you will be exempted from value added tax for the services charges (except for certain utility services, namely water, electricity and liquefied petroleum gas) payable to PFPO, which will be beneficial for you.

The relevant details relating to payment and payment method under the invoices will be notified to you prior to the Effective Date.

4. **Security under the Lease Agreement and/or Service Agreement**

The Company will send you the rental security under the Lease Agreement, service security under the Service Agreement, value added tax on the service security under the Service Agreement that the Company collected from you (VAT) in the form of a credit note, together with the Notice of Building Ownership Transfer (as defined in this Novation Letter).

The Company will specify the details regarding the amount of the rental security, service security and VAT in the Notice of Building Ownership Transfer. You are requested to sign the confirmation of receipt of rental security, service security and/or VAT (as the case may be) (**Confirmation of Payment Receipt**), which the Company will send to you together with the Notice of Building Ownership Transfer in due course.

The Utility Agreement does not require the payment of utility service security. Therefore, if you have outstanding payment for the utility service under the Utility Agreement, the Company is entitled to notify PFPO to consider deducting the service security under the Service Agreement in an amount equal to your outstanding payment for the utility service and to send the amount to the Company in order to pay for your outstanding service charges under the Utility Agreement.

5. **Original receipts for the security payment**

The Lessee/ Service User shall prepare the original receipt for the payment of rental security and the original receipt for the payment of service security to be returned to the Company. If such original receipt has been lost, you are requested to report the loss to the local police station to obtain the daily police report, which shall be sent to the Company instead of the lost original receipt. PFPO will issue a new receipt for the payment of rental security and a new receipt for the payment of service security for you within 7 working days after receiving the complete documents under 7. of this Novation Letter.

6. **Effective Date**

When the Company has transferred the ownership in the building and utility system of the Project to PFPO (**Date of Building Ownership Transfer**), the Company will notify you in writing within 3 working days after completion of transfer (**Notice of Building Ownership Transfer**). The Date of Building Ownership Transfer as notified by the Company shall be deemed the Effective Date of this Letter (**Effective Date**).

7. **Procedure after receipt of the Notice of Building Ownership Transfer**

The Lessee/ Service User agree to take the following action:

- (a) sign the Confirmation of Payment Receipt under 4. and sendy of the original to the Company within 14 days after receipt of the Notice of Building Ownership Transfer.
- (b) return the original receipt for the payment of rental security and the original receipt for the payment of service security or the daily police report under 5. together with the document in 7 (a) above.

After execution by all parties, the parties shall be bound to comply with this Novation Letter after the Effective Date.

This Novation Letter is made in 3 copies. Please sign it and return the original together with the executed version of the Utility Agreement to the Company. After all parties have completely signed those documents, the Company will send a copy of each document to you.

For your information and further action.

Yours sincerely,

For and on behalf of ● (as the Lessor and Service Provider)

(_____)

For the Lessee / Service User

I _____ as the Lessee under the Lease Agreement and Service User under the Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)], acknowledge and agree to the terms and conditions specified in this Letter in all respects. I have signed the Utility Agreement attached hereto and agree and consent to cooperate with the Company in the following:

1. I agree and consent to receive the returned payment(s) under Clause 4. of this Novation Letter, which the Company will send to me together with the Notice of Building Ownership Transfer and agree to sign the Confirmation of Payment Receipt which the Company will send to me together with the Notice of Building Ownership Transfer.
2. I agree to deliver the payment(s) under Clause 4. of this Novation Letter to the Company (as the existing Lessor) and agree to appoint and authorise the Company (as the existing Lessor) to act on my behalf in sending the payment(s) to PFPO or any person assigned by PFPO, as security under the Lease Agreement and Service Agreement to PFPO as the new Lessor and Service Provider.
3. If I default on the utility service charges under the Utility Agreement as specified under Clause 4. paragraph 3 of this Novation Letter, I agree and consent to PFPO's deduction of the service security under the Service Agreement and transfer of the amount to the Company in order to pay for the outstanding service charges under the Utility Agreement.

For and on behalf of

()
Date

For PFPO

I _____ agree to the assignment of the rights and obligations under the Lease Agreement and Service Agreement [and the Signboard Service Agreement – (to be removed if applicable)] under the terms and Conditions specified above from the Company, which shall be effective from the Effective Date onwards.

For and on behalf of [Name of PFPO]

()
Date _____

For the Property Manager

I, Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (as the Property Manager) agree to the terms and conditions specified above in all respects, which shall be effective from the Effective Date onwards. I have signed the Utility Agreement on the date of signing this Letter.

For and on behalf of Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. (as the Property Manager)

()

Date _____

หนังสือยินยอม

วันที่.....

เรื่อง การเปลี่ยนผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ

เรียน [ชื่อผู้เช่า/ผู้รับบริการ]

- อ้างถึง 1. [สัญญาเช่า - ชื่อสัญญาจะเปลี่ยนไปตามแบบของสัญญาแต่ละประเภท] ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย (สัญญาเช่า)
2. สัญญาบริการ - ชื่อสัญญาจะเปลี่ยนไปตามแบบของสัญญาแต่ละประเภท] ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย (สัญญาบริการ)
3. [สัญญาบริการป้าย ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย (สัญญาบริการป้าย) – ไม่ได้มีกับผู้เช่าทุกราย ให้ตัดข้อความในส่วนที่อ้างถึงข้อ 3 นี้ออก หากไม่เกี่ยวข้อง]

สิ่งที่ส่งมาด้วย สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภค (Utility Agreement)

ตามที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (บริษัท) ได้เข้าทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ (ตลอดจนสัญญาบริการป้าย - ให้ตัดข้อความนี้ออกหากไม่เกี่ยวข้อง) กับท่าน ในอาคารโครงการศูนย์การค้า ปรากฏรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย (โครงการ) ตามที่อ้างถึงนั้น เนื่องด้วย บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดให้มีการตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโที โคลด์ รีเทล โกรท (กองทุนฯ) และจะโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ ในการนี้ กองทุนฯจะเป็นผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการในพื้นที่เช่าและพื้นที่ให้บริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในวันที่มีผลใช้บังคับ (ตามคำนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปท้ายหนังสือยินยอมฉบับนี้) โดยบริษัทจะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯ และจะได้รับการแต่งตั้งจากกองทุนฯ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ในการเก็บเงินค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค (ตามที่จะได้กล่าวต่อไปในหนังสือยินยอมฉบับนี้)

บริษัทจึงขอแจ้งให้ท่านทราบและโปรดดำเนินการดังนี้

1. สัญญาเช่า

กองทุนฯ จะรับสวมสิทธิเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่า และรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงตามสัญญาเช่านับแต่วันที่ มีผลใช้บังคับ

2. สัญญาบริการและสัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภค

กองทุนฯ จะเข้าสวมสิทธิเป็นผู้สัญญาตามสัญญาบริการ (และสัญญาบริการป้าย - ให้ตัดข้อความนี้ออกหากไม่เกี่ยวข้อง) และรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ที่พึงปรารถนาตามสัญญาบริการ (และสัญญาบริการป้าย - ให้ตัดข้อความนี้ออกหากไม่เกี่ยวข้อง) นับแต่วันที่มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ เว้นแต่ข้อกำหนดของสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ และการรับบริการระบบสาธารณูปโภคบางประการ ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซหุงต้ม (ระบบสาธารณูปโภค) โดยท่าน (ในฐานะผู้รับบริการภายใต้สัญญาบริการ) จะเข้าลงนามในสัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคกับบริษัทโดยตรง ในฐานะผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภค เพื่อการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซหุงต้ม ปรากฏรายละเอียดตามสัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

3. การชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ

นับจากรวันที่มีผลใช้บังคับเป็นต้นไป กองทุนฯ จะเป็นผู้รับชำระค่าเช่า และค่าบริการ (เว้นแต่บริการบางระบบสาธารณูปโภคบางประการ ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซหุงต้ม) จากท่านโดยตรงซึ่งจะได้มีการแก้ไขใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าเช่า และค่าบริการ เพื่อให้กองทุนฯ เป็นผู้รับเงินแทนผู้สัญญาเดิม บริษัท (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จะเป็นผู้ดำเนินการในนามของกองทุนฯ ในการจัดส่งใบแจ้งหนี้ค่าเช่า และค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่นใดภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาบริการ (รวมถึงสัญญาบริการป้าย - ให้ตัดข้อความนี้ออกหากไม่เกี่ยวข้อง) ให้แก่ท่าน เว้นแต่สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคซึ่งบริษัทจะเป็นผู้สัญญากับท่านโดยตรง และจะดำเนินการจัดส่งใบแจ้งหนี้ค่าสาธารณูปโภค แยกต่างหากจากใบแจ้งหนี้ค่าเช่า และค่าบริการ และขอให้ท่านดำเนินการชำระเงินใด ๆ ตามใบแจ้งหนี้ดังกล่าวให้แก่บริษัท นอกจากนี้ ท่านจะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าบริการ (ยกเว้นการให้บริการบางระบบสาธารณูปโภคบางประการ ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า และก๊าซหุงต้ม) ที่จะชำระให้แก่กองทุนฯซึ่งถือเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ท่านอีกต่อหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระเงิน และวิธีการชำระเงินตามใบแจ้งหนี้จะได้แจ้งให้ท่านทราบล่วงหน้าก่อนวันที่มีผลใช้บังคับ

4. เงินประกันตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ

บริษัทจะดำเนินการนำส่งเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่า เงินประกันการรับบริการตามสัญญาบริการ และเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่บริษัทได้เรียกเก็บจากท่านจากเงินประกันการรับบริการตามสัญญาบริการ (เงินภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในรูปแบบของใบคดหนี้ (credit note) ให้แก่ท่าน พร้อมกับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ตามคำนิยามที่จะได้กล่าวต่อไปทำหนังสือยินยอมฉบับนี้)

บริษัทจะระบุรายละเอียดจำนวนเงินประกันการเช่า เงินประกันการรับบริการ และภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังกล่าว ในหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร โดยขอให้ท่านลงนามในหนังสือรับรองการรับเงินประกันการเช่า เงินประกัน

การรับบริการ และ/หรือเงินภาษีมูลค่าเพิ่ม (แล้วแต่กรณี) (หนังสือรับรองการรับเงิน) ตามที่บริษัทจะได้จัดส่งให้แก่ท่านพร้อมกับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารต่อไป

ทั้งนี้ สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคไม่ได้มีข้อกำหนดเรียกเก็บเงินประกันการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ดังนั้น ในกรณีที่ท่านค้างชำระค่าบริการสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภค บริษัทมีสิทธิแจ้งให้กองทุนพิจารณาหักเงินประกันการรับบริการภายใต้สัญญาบริการ ในจำนวนเท่ากับค่าบริการสาธารณูปโภคค้างชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้กับบริษัท เพื่อนำมาชำระหนี้ค่าบริการระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ท่านค้างชำระได้

5. **ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกัน**

ผู้เช่า/ผู้รับบริการจะต้องจัดเตรียมต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันการเช่า และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันการรับบริการ เพื่อส่งคืนให้กับบริษัท ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันดังกล่าวสูญหาย บริษัทได้ขอให้ท่านดำเนินการแจ้งความ ณ สถานีตำรวจท้องที่ เพื่อนำใบบันทึกประจำวันนำส่งให้กับบริษัทแทนต้นฉบับใบเสร็จรับเงินที่สูญหาย โดยกองทุนจะออกใบเสร็จรับเงินประกันการเช่า และใบเสร็จรับเงินประกันการรับบริการฉบับใหม่ให้แก่ท่านภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่บริษัทได้รับเอกสารตามข้อ 7 ของหนังสือยินยอมฉบับนี้ครบถ้วน

6. **วันที่มีผลใช้บังคับ**

เมื่อบริษัทได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการให้แก่กองทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (วันโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร) บริษัทจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ท่านทราบภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่การดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ (หนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร) โดยให้ถือว่าวันโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารตามที่บริษัทแจ้งให้ทราบ เป็นวันที่หนังสือยินยอมฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (วันที่มีผลใช้บังคับ)

7. **การดำเนินการภายหลังได้รับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร**

ผู้เช่า/ผู้รับบริการตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ลงนามในหนังสือรับรองการรับเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 และนำส่งต้นฉบับหนังสือรับรองการรับเงินดังกล่าวให้กับบริษัทภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร
- (ข) ส่งคืนต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันการเช่า และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินประกันการรับบริการ หรือใบบันทึกประจำวันตามที่กำหนดในข้อ 5 พร้อมกับเอกสารตามข้อ 7 (ก) ข้างต้น

ทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงนามในหนังสือยินยอมฉบับนี้แล้ว ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาทุกฝ่ายให้ต้องปฏิบัติตามดำเนินการนับตั้งแต่วันที่ผลใช้บังคับเป็นต้นไป

หนังสือยินยอมฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นจำนวน 3 ฉบับ ขอให้ท่านลงนามในหนังสือยินยอมฉบับนี้ และส่งคืนต้นฉบับหนังสือยินยอม พร้อมกับสัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ท่านลงนามแล้วทุกฉบับให้แก่ทางบริษัท ทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญา

ทุกฝ่ายได้ลงนามในเอกสารดังกล่าวครบถ้วนแล้ว บริษัทจะดำเนินการนำส่งคู่มือในเอกสารดังกล่าวอย่างละ 1 ฉบับ ให้แก่ท่านต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

เพื่อและในนามบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ)

()

ส่วนของผู้เช่า / ผู้รับบริการ

ข้าพเจ้า _____ ในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า และผู้รับบริการตามสัญญาบริการ[และสัญญาบริการป้าย - ให้ติดตั้งความถี่ออกหากไม่เกี่ยวข้อง] ยอมรับ และตกลงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือยินยอมฉบับนี้ทุกประการ ตลอดจนได้ลงนามในสัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคตามที่ส่งมาพร้อมหนังสือยินยอมฉบับนี้แล้ว โดยข้าพเจ้าตกลงและยินยอมที่จะให้ความร่วมมือกับบริษัทในการดำเนินการดังนี้

1. ข้าพเจ้าตกลงและยินยอมที่จะรับการคืนเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ของหนังสือยินยอมฉบับนี้ ตามที่บริษัทจะได้ส่งคืนมาพร้อมกับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร และตกลงที่จะลงนามในหนังสือรับรองการรับเงินตามที่บริษัทจะได้จัดส่งมาพร้อมกับหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร
2. ข้าพเจ้าตกลงจะส่งมอบเงินประกันตามที่กำหนดในข้อ 4 ของหนังสือยินยอมฉบับนี้ ให้แก่บริษัท (ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม) และตกลงแต่งตั้งและอนุญาตให้บริษัท (ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม) เป็นผู้กระทำการแทนข้าพเจ้าในการส่งเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ หรือผู้ซึ่งกองทุนฯมอบหมาย เพื่อเป็นเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของข้าพเจ้าแก่กองทุนฯ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ต่อไป
3. ในกรณีที่ข้าพเจ้ามีค้ำประกันค่าบริการระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภค ตามที่กำหนดในข้อ 4 วรรค 3 ของหนังสือยินยอมฉบับนี้ ข้าพเจ้าตกลงและยินยอมให้กองทุนฯ หักเงินประกันการรับบริการจากสัญญาบริการ และนำส่งเงินจำนวนดังกล่าวให้กับบริษัท เพื่อนำมาชำระหนี้ค่าบริการระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาให้บริการระบบสาธารณูปโภคได้

เพื่อและในนาม _____

_____)

วันที่ _____

ส่วนของกองทุนฯ

ข้าพเจ้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี สตาร์ทอัพ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม) ตกลงรับโอนสิทธิ และหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า และสัญญา
บริการ (ตลอดจนสัญญาบริการป้าย - ให้ตัดข้อความนี้ออกหากไม่เกี่ยวข้อง) ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นจาก
บริษัท ทั้งนี้ ให้มีผลตั้งแต่วันที่มิผลใช้บังคับเป็นต้นไป

เพื่อและในนามกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี สตาร์ทอัพ

_____)

วันที่ _____

ส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ตกลงตามข้อกำหนดและ
เงื่อนไขที่ระบุข้างต้นทุกประการ ทั้งนี้ ให้มีผลตั้งแต่วันที่มิผลใช้บังคับเป็นต้นไป โดยข้าพเจ้าได้ลงนามในสัญญาให้บริการ
ระบบสาธารณูปโภคแล้ว ในวันที่ข้าพเจ้าได้ลงนามในหนังสือยินยอมฉบับนี้

เพื่อและในนามบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

_____)

วันที่ _____

เอกสารแนบท้าย

1. โครงการ: อาคารโครงการศูนย์การค้า สาขา_____

- (ก) [สัญญาเช่า - ชื่อสัญญาจะเปลี่ยนไปตามแบบของสัญญาแต่ละประเภท] ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาเช่า)
- (ข) สัญญาบริการ ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาบริการ)
- (ค) [สัญญาบริการป้าย ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาบริการป้าย) - ไม่ได้มีกับผู้เช่าทุกราย ให้ตัดข้อความในส่วนที่อ้างถึงข้อ 3 นี้ออก หากไม่เกี่ยวข้อง]

2. โครงการ: อาคารโครงการศูนย์การค้า สาขา_____

- (ก) [สัญญาเช่า - ชื่อสัญญาจะเปลี่ยนไปตามแบบของสัญญาแต่ละประเภท] ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาเช่า)
- (ข) สัญญาบริการ ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาบริการ)
- (ค) [สัญญาบริการป้าย ระหว่าง ● กับ ● ฉบับลงวันที่ ● (สัญญาบริการป้าย) - ไม่ได้มีกับผู้เช่าทุกราย ให้ตัดข้อความในส่วนที่อ้างถึงข้อ 3 นี้ออก หากไม่เกี่ยวข้อง]

SIGNATORIES

SELLER

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

acting by its attorney:

CARL ROEBERG

Carl Roebert

in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name : C. BURKETT


Address: R.C. DEAS, SUKHUMVIT 501 20
BANGKOK

PURCHASER

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

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

Mr. S. BOONAMSURI and
Ms C. HANRATIANGKOD

[Signature] *[Signature]* 

in the presence of:

Witness's signature:

Name: Mr. S. Boonamsuri กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทรูทไทย แอสSET แมเนจเม้นท์ จำกัด
Address: เลขที่ 100 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

X.....

in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Lamlukka Klong 6

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 11,110,356 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000000 BN:1638918.3

CONTENTS

Clause

1.	Definitions	1
2.	Interpretation.....	4
3.	Lease and term	4
4.	Rent.....	4
5.	Tenant's Covenants	5
6.	Landlord's Covenants.....	9
7.	Other rights and obligations of the Parties.....	11
8.	Alienation	14
9.	Insurance.....	15
10.	Destruction or damage or Expropriation to the Shopping Mall and/or the Property	16
11.	Termination.....	18
12.	General.....	19
13.	Appointment of the Management Company.....	21
14.	Renewal	21
15.	Miscellaneous	22
16.	Governing Law and Jurisdiction.....	23

Schedule

1.	The Property	25
2.	Rent Payments for the Initial Term.....	27
3.	Rent Payments for the First Extended Term.....	28
4.	Rent Payments for the Second Extended Term	29
5.	Rent Review by Expert.....	30

Signatories	33
-------------------	----

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Lamlukka Klong 6 as further described in Schedule 1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 75 Moo 5, Bungkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

For so long as the Tenant pays the Rent and performs and observes the covenants by the Tenant and the conditions in this Lease, the Tenant may peaceably and quietly hold and enjoy the Property during the Term without any lawful interruption by the Landlord or any person claiming under the Landlord.

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

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

6.6 Car Park

- (a) The Landlord shall:
- (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
 - (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
 - (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
 - (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workman, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and
 - (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.
- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

6.7 Trolley Bays

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

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

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

6.9 Opening Hours

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

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

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

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Vitiating

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

- (a) comply with all reasonable requirements of the Landlord about means of escape from the Property in case of fire or other emergency and about the provision and maintenance of fire detection equipment, fire alarm equipment and fire fighting equipment;
- (b) undertake and give the Landlord a copy of the Tenant's risk assessment for the Property within five Business Days of it being requested by the Landlord;

- (c) notify the Landlord of the responsible person for the Property; and
- (d) co-operate with the Landlord and all other relevant persons in complying with applicable fire and natural disaster safety regulations.

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

- (a) If an Event of Default occurs in relation to the Landlord; or

- (b) the Tenant terminates this Lease pursuant to clause 10.1(b) or clause 10.7(a),

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

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

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

11 Q House Sathorn Building, M. G
and 10th floors, South Sathorn

to the Tenant at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand
Fax: 02 679 1824
Marked for the attention of: The
Chief Executive Officer of KTAM,

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

with a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

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

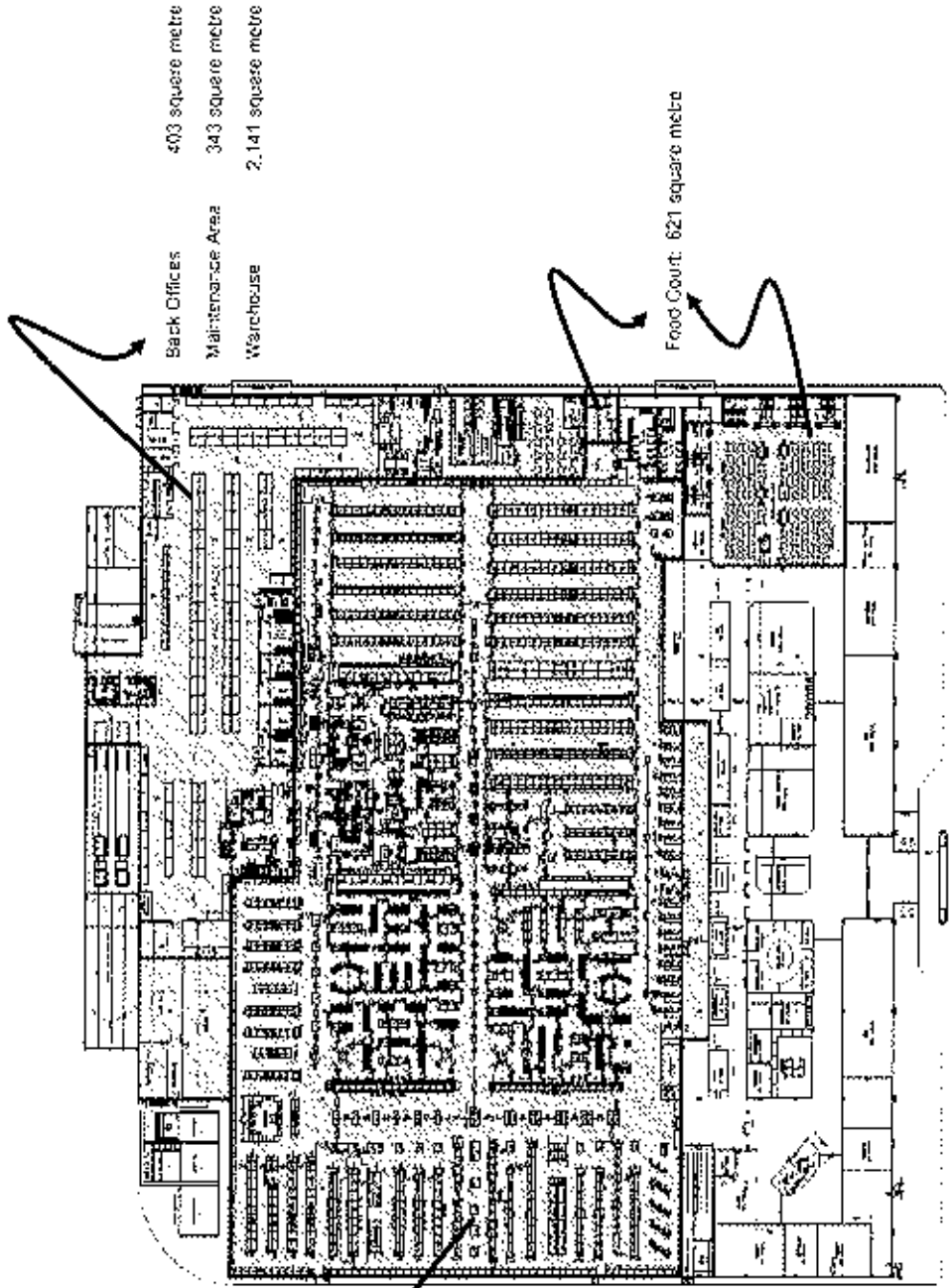
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in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

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

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,177
2.	Food Court	621
3.	Back Offices	403
4.	Maintenance Area	343
5.	Warehouse	2,141

PLAN



Ground Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	873,208	52,655	925,863
2.	873,208	52,655	925,863
3.	873,208	52,655	925,863
4.	960,528	57,920	1,018,448
5.	960,528	57,920	1,018,448
6.	960,528	57,920	1,018,448
7.	1,056,581	63,712	1,120,293
8.	1,056,581	63,712	1,120,293
9.	1,056,581	63,712	1,120,293
10.	1,162,239	70,084	1,232,323

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehousestore (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,162,239	70,084	1,232,323
2.	1,162,239	70,084	1,232,323
3.	1,278,463	77,092	1,355,555
4.	1,278,463	77,092	1,355,555
5.	1,278,463	77,092	1,355,555
6.	1,406,310	84,801	1,491,111
7.	1,406,310	84,801	1,491,111
8.	1,406,310	84,801	1,491,111
9.	1,546,941	93,281	1,640,222
10.	1,546,941	93,281	1,640,222

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,546,941	93,281	1,640,222
2.	1,701,635	102,609	1,804,244
3.	1,701,635	102,609	1,804,244
4.	1,701,635	102,609	1,804,244
5.	1,871,798	112,870	1,984,668
6.	1,871,798	112,870	1,984,668
7.	1,871,798	112,870	1,984,668
8.	2,058,978	124,157	2,183,135
9.	2,058,978	124,157	2,183,135
10.	2,058,978	124,157	2,183,135

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

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

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

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

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

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

(7) Agreement of revised Rent

When the revised yearly rent for the first year of the relevant Term has been ascertained by the valuer and notice given to the Landlord and the Tenant of such yearly rent the parties shall negotiate in good faith to agree upon the Rent for the relevant Term. If the Rent for the relevant Term is agreed the Landlord and the Tenant shall sign a 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.

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:

CARL ROGBER G

Carl Rogber G

in the presence of:

Witness's signature: C. GURKETT

Name: C. GURKETT

Address: 2 C. ORAJ, SUKTHUMUIZ SOI 20
BANGKOK

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

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

Mr. S. BOONNAMSRI and
Mrs. C. HANRIATTANAKOOL

Mr. S. Boonnamsri Mrs. C. Hanriattanakool

in the presence of:

Witness's signature: Ms. S.

Name: Ms. S.

Address:

นางสาว ส.
11 ซอยศรีนครินทร์ ซอย 10 และ 10
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

in the presence of:

Witness's signature: Asabone

Name:

Address:

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M. G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawaminr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

Whereas:

- (1) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the **SPA**) relating to the shopping mall located at 75 Moo 5, Bungkamploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the **Leased Space**) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the **Lease Agreement**).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

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

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

The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer.

2. Agreement documentations

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

- (1) Service Agreement (this Part 1)
 - (2) Terms and Conditions of Service Agreement (Part 2)
 - (3) Scope of Services (Part 3)
 - (4) Service Fee (Part 4)
- 2.2 In case that there is any conflict in the terms of this Part 1 and any of the documents referred to in (2) to (4) above, the terms of this Part 1 shall prevail.
- 2.3 In case that there is no specific provision regarding the obligation of the parties, the applicable terms of the Lease Agreement (if any) shall be applied.

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

- 4.1 This Agreement and the documents referred to in it contain the whole agreement between the parties relating to the transactions contemplated by this Agreement and supersede all previous agreements between the parties relating to these transactions and the provision of services.
- 4.2 Each party:
- (a) acknowledges that, in agreeing to enter into this Agreement, it has not relied on any express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance made by or on behalf of any other party at any time before the signature of this Agreement; and
 - (b) waives all rights and remedies which, but for this subclause 4.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.
- 4.3 Nothing in the preceding subclause limits or excludes any liability for fraud.

5. Severability

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

6. Payments

Unless otherwise agreed in the case of a given payment, each payment to be made under this Agreement shall be made within seven days of receipt by the Customer of an invoice from the Property Manager or Landlord and shall be made in Thai Baht in the method specified in the relevant invoice.

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

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

With a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

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

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

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

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

8. Counterparts

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

9. General

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

9.2 The rights of each party under this Agreement:

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

(c) may be waived only in writing and specifically.

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

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

10. Force Majeure

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

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

11. Term of Services

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

13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 11 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.

13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.

13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.

13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai

13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.

- 13.7 The Arbitral Tribunal shall have the power to rule on its own jurisdiction, including any objections with respect to the existence, validity, or effectiveness of the arbitration agreement. The Arbitral Tribunal may make such ruling in a preliminary decision on jurisdiction or in an award on the merits, as it considers appropriate in the circumstances.
- 13.8 Default by any party shall not prevent the Arbitral Tribunal from proceeding to render an award.
- 13.9 Any award of the Arbitral Tribunal shall be final and binding on the parties. The parties undertake to carry out any award without delay and shall be deemed to have waived their right to any form of recourse insofar as such waiver can validly be made. Enforcement of any award may be sought in any court of competent jurisdiction.
- 13.10 The existence and content of the arbitral proceedings and any rulings or award shall be kept confidential by the parties and members of the Arbitral Tribunal except:
- (a) to the extent that disclosure may be required of a party to fulfil a legal duty, protect or pursue a legal right, or enforce or challenge an award in bona fide legal proceedings before a state court or other judicial authority;
 - (b) with the consent of all parties;
 - (c) where needed for the preparation or presentation of a claim or defence in this arbitration;
 - (d) where such information is already in the public domain other than as a result of a breach of this clause; or
 - (e) by order of the Arbitral Tribunal upon application of a party.

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

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

acting by its attorney:

CARL ROSSBERG

Carl Rossberg

in the presence of:

Witness's signature: *C. Burgett*

Name : C. BURGETT

Address: 2C DIAM SUKHUMVIT SAI RONG
BANGKOK

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

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

MR. S. BOONNAMSRI and
MS. C. WANRATANAKOOL

[Signature]
Witness's signature: *[Signature]*
Name: นางสาว อรุณรัตน์
วัฒนศิริวัฒนกุล
11 ถนนสุขุมวิท เขต สหราช
Address: อาคาร 11 ชั้น 11 ถนนสุขุมวิท
เลขที่ 200000000 10120



in the presence of:

Witness's signature:

Name:

Address:

in the presence of:

Witness's signature: *Asabave*

Name:

Address:

TERMS AND CONDITIONS

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

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

To provide the Services, the General Services and the Special Services, the Landlord shall observe and follow the standard rules and procedures as currently applied to its own business at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas by using the appropriate materials, things, equipment, tools, spare parts and/or manpower in the form and capacity currently applied to the Shopping Mall.

If the Landlord provides Special Equipment (e.g. the telephone and telecommunications systems) or other things to the Customer, the Landlord must ensure that the features and/or specifications of those tools and devices are compatible with its current systems used with the Shopping Mall, the Common Areas or the Common Amenities and Services so far as practicable.

Unless otherwise exempted under any clause of this Agreement, if the Landlord provides or installs any equipment stated in the above paragraph, the Customer agrees to pay the materials, equipment, tools, labour fee and other necessary charges to the Landlord on an actual cost basis.

3. Use of Services

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

If the Customer needs to use any tools, equipment, machinery, devices, furniture, appliances, hazardous substances and flammable substances in the operation of its business, it must ensure that the features and specifications of those tools and devices are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. The Customer is also responsible for applying for and maintaining, at its sole expense, all necessary licences, permits and authorisations for the operation of its business or other purposes as required by all applicable laws, rules, notifications and regulations of any relevant government agencies and state enterprises.

Before installing any tools, equipment, machinery, devices and appliances for the loading, storage, conveyance or use of the hazardous or flammable substances which are to be kept within the Leased Space or to be used with any tools or equipment, the Customer must give prior notice to the Landlord and provide the Landlord with the plans, designs, computation specifications, licences, permits and other supporting documents and technical information to prove to the complete satisfaction of the Landlord that the features and technical specifications of those tools, equipment, machinery, devices and appliances are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. Within 15 days after receiving notice and all supporting information mentioned above from the Customer, the Landlord must notify the Customer of the decision whether the proposed installation or use within the Leased Space is approved or not. In making such decision, the Landlord must exercise its fair and reasonable discretion, taking into account the concerns over the engineering, technical, architectural and interior design aspects.

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

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

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

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

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

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

5. Taxation

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

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

6. Liability for damage or losses

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

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

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

7. Default and consequences

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

7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also immediately terminate this Agreement and seize the security deposit provided by the Customer to secure the performance of its obligations under this Agreement.

8. Cross default

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

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Common Amenities and Services

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

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

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,309,811	78,982	1,388,794
2.	1,309,811	78,982	1,388,794
3.	1,309,811	78,982	1,388,794
4.	1,440,793	86,880	1,527,673
5.	1,440,793	86,880	1,527,673
6.	1,440,793	86,880	1,527,673
7.	1,584,872	95,568	1,680,440
8.	1,584,872	95,568	1,680,440
9.	1,584,872	95,568	1,680,440
10.	1,743,359	105,125	1,848,484

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**).

EXECUTION VERSION

UTILITIES SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.**, with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230 (the **Company**); and
- (2) **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 **Customer**).

Whereas:

- (1) The Customer has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the **SPA**) relating to the shopping mall located at 75 Moo 5, Bungkumploy Sub-district, Lamlukka District, Pathumthani Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Customer will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Company.
- (2) The Customer has, subject to completion under the SPA, granted the Company the right to supply and provide gas, water (supply and discharge) and electricity (the **Utilities**) to the Shopping Mall pursuant to a property management agreement between the Company and the Customer dated on or about the date hereof (the **Property Management Agreement**). The Customer, as owner, has requested that the Company supply the Utilities to the common areas of the Shopping Mall to be used by tenants and occupiers that engage in business in the Shopping Mall as well as any other areas of the Shopping Mall not exclusively used or occupied from time to time by parties other than the Customer (the **Common Areas**).

The parties agree as follows:

1. Agreement

- 1.1 This Agreement shall have effect from date of completion of SPA.
- 1.2 The Company agrees to provide the Utilities to the Common Areas and the Customer agrees to accept Utilities to be provided by the Company according to terms and conditions of this Agreement.

2. Fees

- 2.1 The Company shall provide the Utilities to the Customer, which shall be charged at the rates specified below:
 - (a) electricity and water will be charged at the actual rate charged by the relevant public company; and
 - (b) gas LPG will be charged at such price per unit as notified by the Company to the Customer provided always that such price is set at a level to enable the Company to recover its costs only.
- 2.2 The Company shall invoice the Customer for the Utilities provided to the Customer.

3. Termination

In addition to the Company's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the fees or any amounts payable to the Company, if the Customer defaults on payment of the fees or any amounts payable to the Company consecutively twice and the Company sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Company may also (a) set off any amounts payable by the Company to the Customer (including, but not limited to, rent in respect of any areas leased by the Company from the Customer in the Shopping Mall or any other shopping mall) and/or (b) immediately terminate this Agreement.

4. Cross default

If the Property Management 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.

5. Assignment

The Company 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 Company as property manager in respect of the Shopping Mall.

6. Entire Agreement

6.1 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.

6.2 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 6.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.

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

7. 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.

8. 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 Company and shall be made in Thai Baht to the Company in the method specified in the relevant invoice.

9. Notices

9.1 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 Company at:

c/o Property Manager
11 Q. House Sathorn Building, M, G and
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02679 1824
Marked for the attention of: The Chief
Executive Officer of KTAM,

to the Customer at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9816

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

With a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9812

marked for the attention of: Anusara
Chokvanitphong, Legal Director,

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

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

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

9.3 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.

10. 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 to the same extent as the original signatures.

11. General

11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 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.

12. Force Majeure

12.1 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 operating lease agreement between the Company and the Customer in respect of certain premises within the Shopping Mall).

12.2 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.

13. Term of Services

The term of this Agreement is 15 years from date of this Agreement or until termination or expiration of the Property Management Agreement whichever in the earlier.

14. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement 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. The courts of Thailand have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with this Agreement) and the parties submit to the exclusive jurisdiction of the courts of Thailand.

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

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:

CARL ROGBERG

Carl Rogberg
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C. BURKITT*

Name : C. BURKITT

Address: 2C D'RAJ SUKHUMVIT SOI 20
BANGKOK

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

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

MR. S. BOONNAMSIRI and
MS. C. HANRATANAKOOL

[Handwritten signatures]
.....
7/11/25



in the presence of:

Witness's signature:

Name: *[Handwritten Name]*

บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น เอ็ม,ซี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120

Address:

x.....

in the presence of:

Witness's signature: *Asabone*

Name:

Address:

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามตราสวน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ๘
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนลำลูกกา (ทล.3312) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



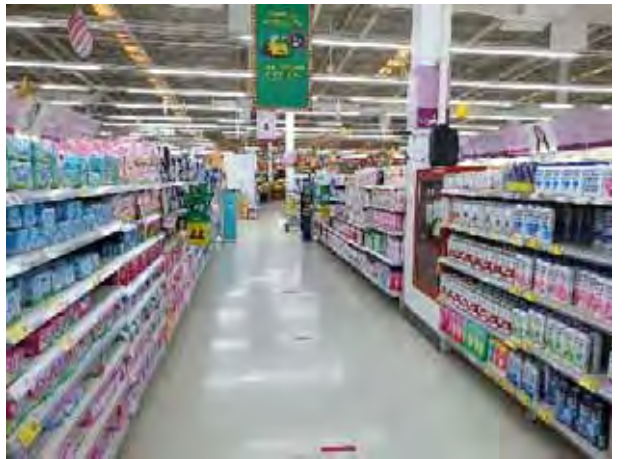
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกาคลอง 6



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



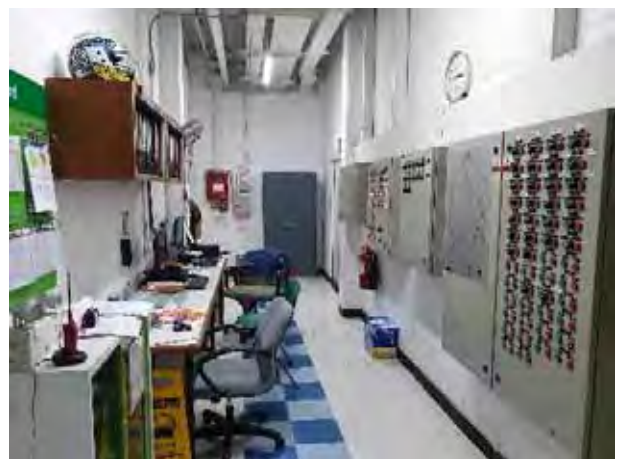
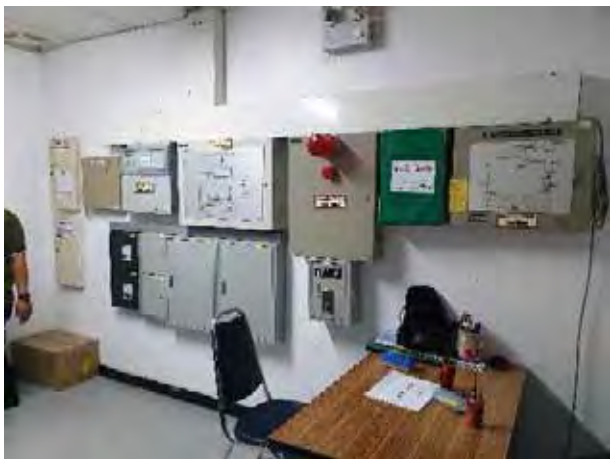
สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าและสภาพงานระบบสำรองไฟฟ้า



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรปิด



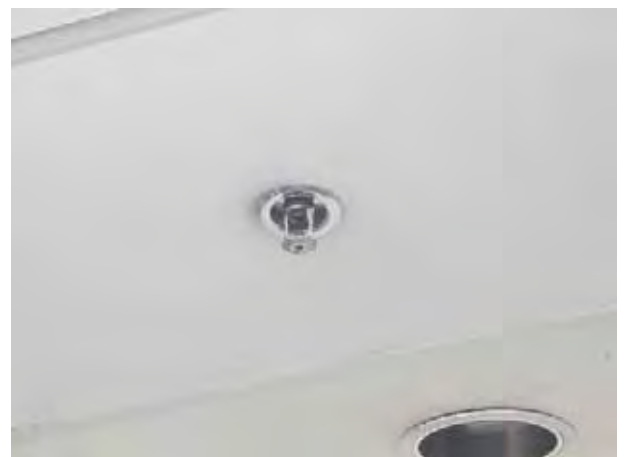
สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย