

J20/63011 (1/6)

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช (รหัสสาขา 08)

เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012)

ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 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](http://www.fifteenbiz.com)

**15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## **15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

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

J20/63011 (1/6)

วันที่ 30 มกราคม 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,387,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลัก วฒ.011

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	3
1.1 วัตถุประสงค์	3
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	3
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	4
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	6
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	6
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	13
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	17
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	17
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	18
4.1 ผังเมือง	18
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	20
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	20
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	21
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	21
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	21
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	21

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	22
7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย	22
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	25
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	33
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	37
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	46

### เอกสารประกอบ

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

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นครศรีธรรมราช
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>• ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)</li><li>• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นครศรีธรรมราช มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 21,224 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 101 ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอ เมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช
ค่าพิกัด (GPS)	: LAT 8°23'53" N, LONG 99°58'34"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 78474
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: รวม 584,281,600 บาท (56,000 บาทต่อตารางวา)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู - บริเวณหมายเลข 1.8)
- และทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณภายในบริเวณที่ 3 ตามเทศบัญญัติเทศบาลนครนครศรีธรรมราช เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช 2551

#### กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครศรีธรรมราช การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2563

มูลค่าตลาด

: 1,387,000,000 บาท

(Market Value)

(หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2563

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

#### ● นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

#### ● นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณสมบัติ ประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

## 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่างๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติของบริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้อ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้อ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเนื่องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ  
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้  
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส  
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง  
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่  
มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล  
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง  
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ  
เปลี่ยนแปลงไป

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 101 ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง และตั้งติดกับโรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ห่างจากแยกถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตัดกับถนนสายนครศรีธรรมราช - ปากพ่นัง (ทล.4013) ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 1.50 กิโลเมตร ภายในตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับโรงแรมทวิน โลตัส ไปทางทิศตะวันตก

ค่าพิกัด GPS

LAT 8°23'53" N, LONG 99°58'34"E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในรูปแบบของห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารพาณิชย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านและบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) และชอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ศูนย์จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง โฮมโปร วัดคูพาย โรงพยาบาลนครพัฒน์ โรงแรมทวินโลตัส โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน อาคารสำนักงานซีพี และห้างสรรพสินค้าโรบินสันไอเซ็น เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และคูระบายน้ำ

### 2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า - ออก ได้โดยถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ซึ่งเป็นถนนสายหลัก มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร

การเดินทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าบริเวณถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) สามารถเข้า - ออก ได้โดยรถโดยสารสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา โรงพยาบาล และศาสนสถาน

- วัดคูพาย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 700 เมตร
- วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี นครศรีธรรมราช  
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 850 เมตร
- โรงเรียนเทคนิคพิชยการโสภณ  
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.50 กิโลเมตร
- วัดพระมหาธาตุ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.90 กิโลเมตร
- โรงเรียนศรีธรรมราชศึกษา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 8.00 กิโลเมตร
- สถานีไฟฟ้านครศรีธรรมราช ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 9.00 กิโลเมตร
- กองพันทหารราบที่ 1 กรมทหารราบที่ 25  
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.00 กิโลเมตร

### หน่วยงานบริการ ห่างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ซูเปอร์มาร์เก็ตโตโยต้า ตั้งติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศเหนือ
- ตลาดสี่พัฒนา ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก
- โรงพยาบาลนครพัฒน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 500 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันเชลล์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
- ศูนย์จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างโฮมโปร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.50 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันบางจาก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 2.80 กิโลเมตร
- ห่างสรรพสินค้าโรบินสันไอเซี่ยน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.30 กิโลเมตร

### โรงแรม และอาคารพาณิชย์กรรม

- โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศใต้
- อาคารสำนักงานซีพี ตั้งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศใต้
- โรงแรมทวินโลดส์ ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก
- โรงแรมแกรนด์นครา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร
- โรงแรมแกรนด์ปาร์ค ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินจำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน ประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) โดยมีลักษณะ รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนพัฒนาการ คูขวาง (ทล.4012) ยาวประมาณ 182 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวประมาณ 241 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดง รูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 226 เมตร
ทิศใต้	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 241 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ยาวรวมประมาณ 182 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 180 เมตร

## • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช จำนวน 1 อาคาร

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 111.62 x 160.03 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 21,224 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 22 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรมใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet บุด้วยแผ่นฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง และไม้ บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังกระจก ผนังกระจกโครงเคร่า อลูมิเนียม C-Line บุยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 21,224 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	9,441 1,331 862 1,043
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	664
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	4,885
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,613
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	385
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>21,224</b>

### หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 185 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

### การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคาร เป็นพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่โรงหนัง E.G.V พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และทางเดินส่วนกลาง
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำส่วนกลาง

## สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด ขนาด 1,000 กิโลกรัม
2. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 461 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 200 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| ระบบไฟฟ้า        | : | ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า (จำนวน 2 ชุด) ขนาด 2,000 KVA/ชุด ยี่ห้อ ไทยทราฟ และ MDB จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Squar D   |
| ระบบสำรองไฟฟ้า   | : | เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,000 KVA) ยี่ห้อ (CATERPILLAR)  |
| ระบบปรับอากาศ    | : | แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ยี่ห้อ Carrier จำนวน 2 ชุด (ขนาด 450 ตัน) ยี่ห้อ Trane จำนวน 1 ชุด (ขนาด 480 ตัน) และ Cooling Tower จำนวน 3 ชุด ยี่ห้อ Liang Chi  |
| ระบบสุขาภิบาล    | : | น้ำจากการประปา ส่วนภูมิภาค   |
| ระบบป้องกันภัย   | : | มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้   |
|                  |   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)</li><li>2. ตู้สายน้ำดับเพลิง</li><li>3. หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร</li><li>4. ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector</li><li>5. ติดตั้ง Sprinkler</li><li>6. ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร</li><li>7. ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ</li></ol> |
| ระบบบำบัดน้ำเสีย | : | มีระบบบำบัดน้ำเสีย   |

## ● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ร้านค้าจำนวน 18 ร้าน (Fleamarket)	:	อาคารโครงสร้างเหล็ก สูงชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 230.40 ตารางเมตร
อาคารเก็บของ	:	อาคารโครงสร้างเหล็ก สูงชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 ตารางเมตร
ลานคอนกรีต	:	ประมาณ 23,746.66 ตารางเมตร
ป้ายจำนวน 1 ชุด	:	สูงประมาณ 20 เมตร

## รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	:	241/2539
เลขที่	:	
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2274 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร	:	ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ 24,176 ตารางเมตร ที่กั๊บลบรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 720 คัน พื้นที่ประมาณ 25,180 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	:	15 พฤษภาคม 2539

## รายละเอียดใบรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6)

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	:	10/2540
เลขที่	:	
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ได้ทำการ	:	ตัดแปลงอาคารนี้เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 241/2539 วันที่ 15 พฤษภาคม 2539
เป็นอาคาร	:	ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์โดยมีที่จอดรถที่กั๊บลบรถ และทางเข้าออกรถ จำนวน 720 คัน

## หมายเหตุ :

- ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 2274 ได้มีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดใหม่ทำให้แปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
- ที่ดินและอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท อ้างตามสารบัญญัติทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ 78474 ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

### 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 7 มกราคม 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
78474	111	8468	26	0	33.6	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน

#### ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 4925 1 0628-16 ตำบล : ในเมือง  
อำเภอ : เมืองนครศรีธรรมราช จังหวัด : นครศรีธรรมราช

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)  
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขตกลงตามเอกสารแนบ)

#### รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
ผู้เช่า : บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  
อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี)  
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 ธันวาคม 2555  
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	11,557
พื้นที่ Food Court	664
พื้นที่ Back offices	1,331
พื้นที่ Maintenance	1,043
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,695

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา (ต่อ) : **หมายเหตุ** : ณ วันที่สำรวจทรัพย์สิน พบว่ามีการคืนพื้นที่เช่า ส่วน Hypermarket บางส่วนให้แก่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยสัญญาเช่าที่อาคาร ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 การเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่า และค่าเช่าพื้นที่ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	9,441
พื้นที่ Food Court	664
พื้นที่ Back offices	1,331
พื้นที่ Maintenance	1,043
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	862

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

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,497,842	2,246,762	3,744,604
2	1,497,842	2,246,762	3,744,604
3.1	1,497,842	2,246,762	3,744,604
3.2	1,223,611	1,835,416	3,059,027
4	1,345,972	2,018,958	3,364,930
5	1,345,972	2,018,958	3,364,930
6	1,345,972	2,018,958	3,364,930
7	1,480,570	2,220,854	3,701,424
8	1,480,570	2,220,854	3,701,424
9	1,480,570	2,220,854	3,701,424
10	1,628,627	2,442,939	4,071,566
11	1,628,627	2,442,939	4,071,566
12	1,628,627	2,442,939	4,071,566
13	1,791,489	2,687,233	4,478,722
14	1,791,489	2,687,233	4,478,722
15	1,791,489	2,687,233	4,478,722
16	1,970,638	2,955,956	4,926,594
17	1,970,638	2,955,956	4,926,594
18	1,970,638	2,955,956	4,926,594

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	2,167,702	3,251,552	5,419,254
20	2,167,702	3,251,552	5,419,254
21	2,167,702	3,251,552	5,419,254
22	2,384,472	3,576,707	5,961,179
23	2,384,472	3,576,707	5,961,179
24	2,384,472	3,576,707	5,961,179
25	2,622,920	3,934,378	6,557,298
26	2,622,920	3,934,378	6,557,298
27	2,622,920	3,934,378	6,557,298
28	2,885,212	4,327,815	7,213,027
29	2,885,212	4,327,815	7,213,027
30	2,885,212	4,327,815	7,213,027

- ค่าเช่าพื้นที่ Food Court

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่า ทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	68,282	102,423	170,705
2	68,282	102,423	170,705
3.1	68,282	102,423	170,705
3.2	68,282	102,423	170,705
4	75,110	112,665	187,775
5	75,110	112,665	187,775
6	75,110	112,665	187,775
7	82,621	123,931	206,552
8	82,621	123,931	206,552
9	82,621	123,931	206,552
10	90,883	136,325	227,208
11	90,883	136,325	227,208
12	90,883	136,325	227,208
13	99,971	149,958	249,929
14	99,971	149,958	249,929
15	99,971	149,958	249,929
16	109,969	164,953	274,922

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่า ทั้งหมด (บาท/เดือน)
17	109,969	164,953	274,922
18	109,969	164,953	274,922
19	120,965	181,449	302,414
20	120,965	181,449	302,414
21	120,965	181,449	302,414
22	133,062	199,593	332,655
23	133,062	199,593	332,655
24	133,062	199,593	332,655
25	146,368	219,553	365,921
26	146,368	219,553	365,921
27	146,368	219,553	365,921
28	161,005	241,508	402,513
29	161,005	241,508	402,513
30	161,005	241,508	402,513

**หมายเหตุ :**

1. ตามสัญญาเช่าที่มีการแก้ไข เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 ระบุว่า ปีที่ 3.1 คือ ช่วงวันที่ 4 ธันวาคม 2557 - วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 และปีที่ 3.2 คือ ช่วงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 - วันที่ 3 ธันวาคม 2559
2. ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน พบว่ามีโรงภาพยนตร์ อีจิวี ตั้งอยู่ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จึงได้ทำการสอบถามไปทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท พบว่า บริเวณที่ตั้งของโรงภาพยนตร์ ตั้งอยู่ในส่วนของพื้นที่ Hypermarket ที่ทางบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เข้าจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ดังนั้นรายได้ในส่วนโรงภาพยนตร์ จึงไม่รวมอยู่ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นการปล่อยเช่าช่วงของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัดกับทางผู้เช่าช่วง

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
78474	10,433.6	56,000	584,281,600

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง





7. ไชโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
8. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดมูลฝอย
9. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการซื้อขายเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในบริเวณที่ 3 (5) (6) (7 และ (8) เฉพาะในส่วนที่อยู่เหนือถนนประตูชัยใต้ปากเหนือ ห้ามปลูกสร้างอาคารเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
2. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการบรรจุก๊าซ สถานีเก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่ได้หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
7. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
8. อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตตั้งเป็นสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
9. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
10. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
11. ไชโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
12. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการกำจัดมูลฝอย
13. อาคารหรือสถานที่ที่ใช้ในการซื้อขายเศษวัสดุ

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครศรีธรรมราช การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็น ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

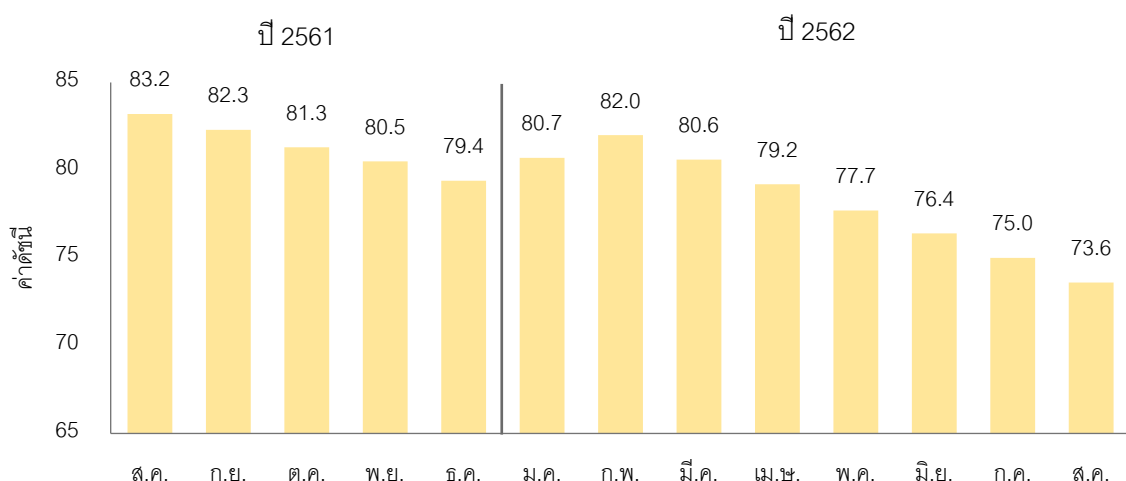
## 7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

### 7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

#### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

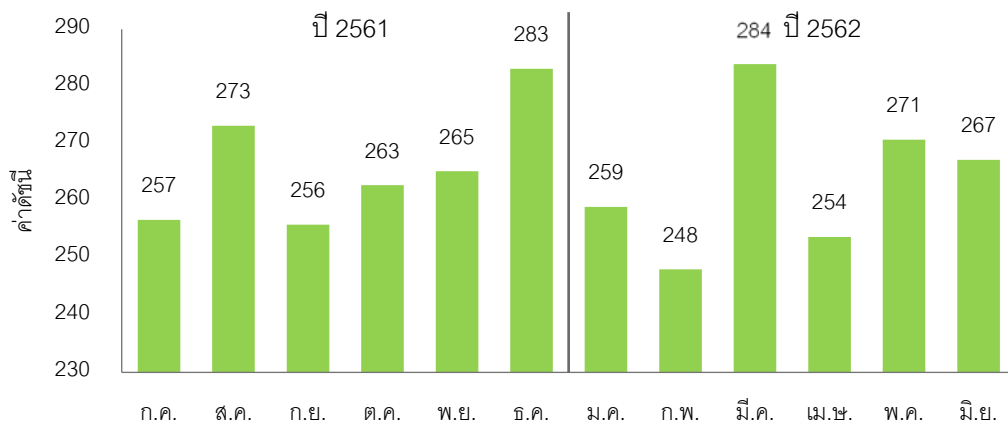


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลึกล่าสุดในเดือนมิถุนายน 2562 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 267 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 271 ในเดือนพฤษภาคม โดยดัชนีการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศประกอบกับการบริโภคภายในประเทศยังไม่ดีเท่าที่ควรอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

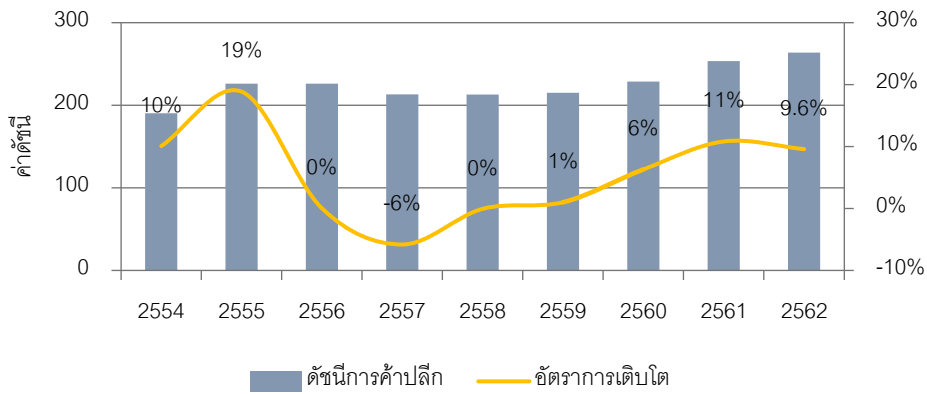
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

### ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

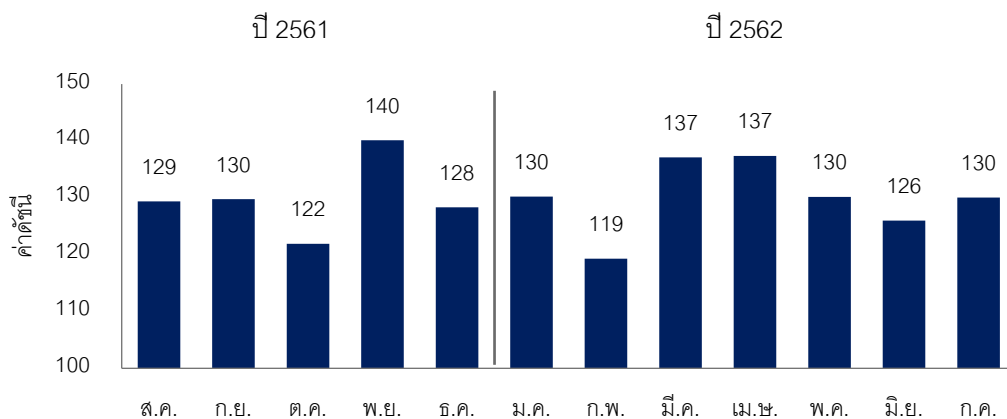


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

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

### ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

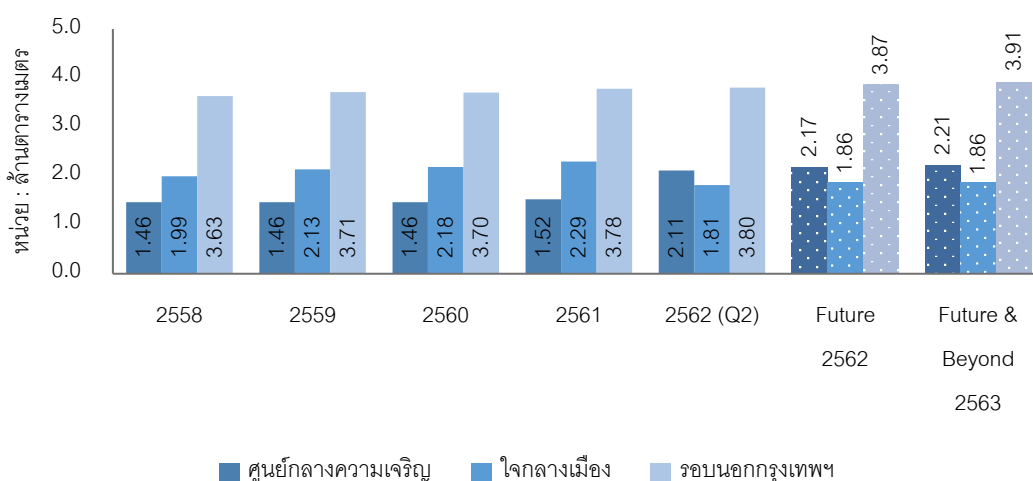
## 7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

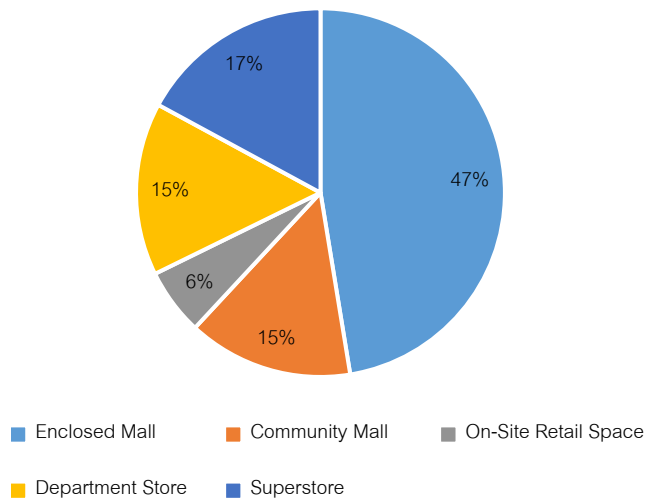
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



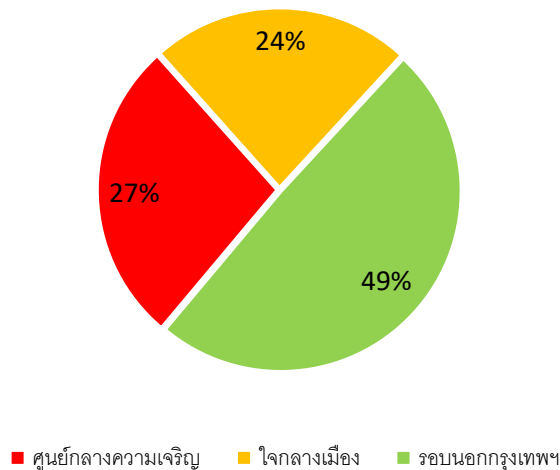
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 47% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2560



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

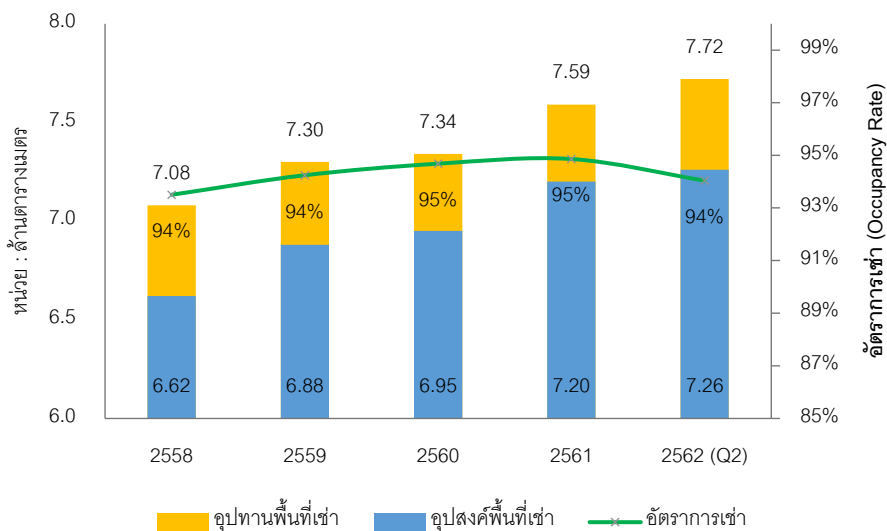
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

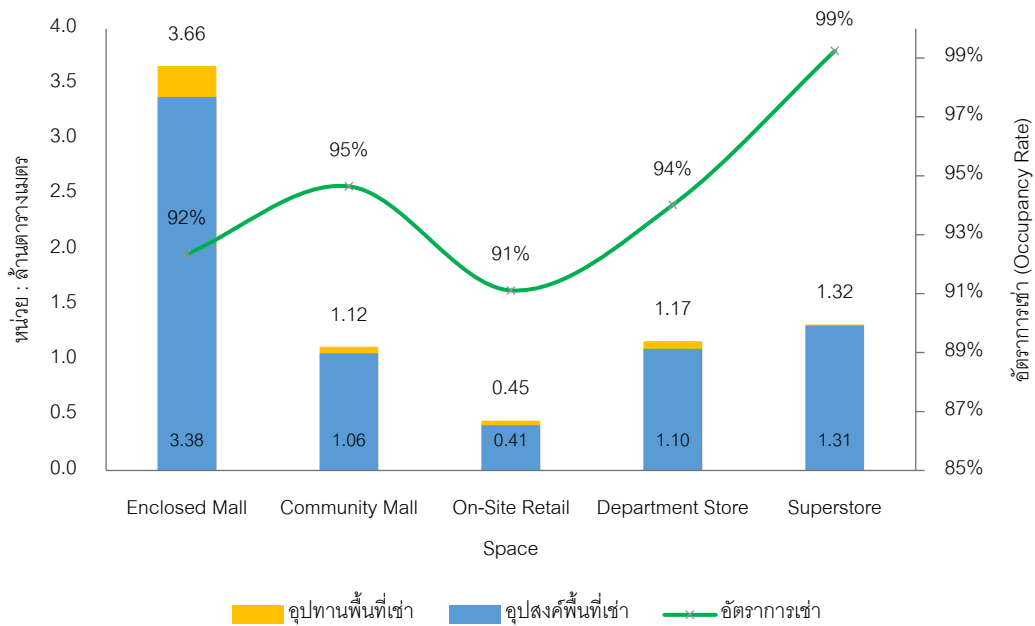
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 42,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ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

**พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2562**

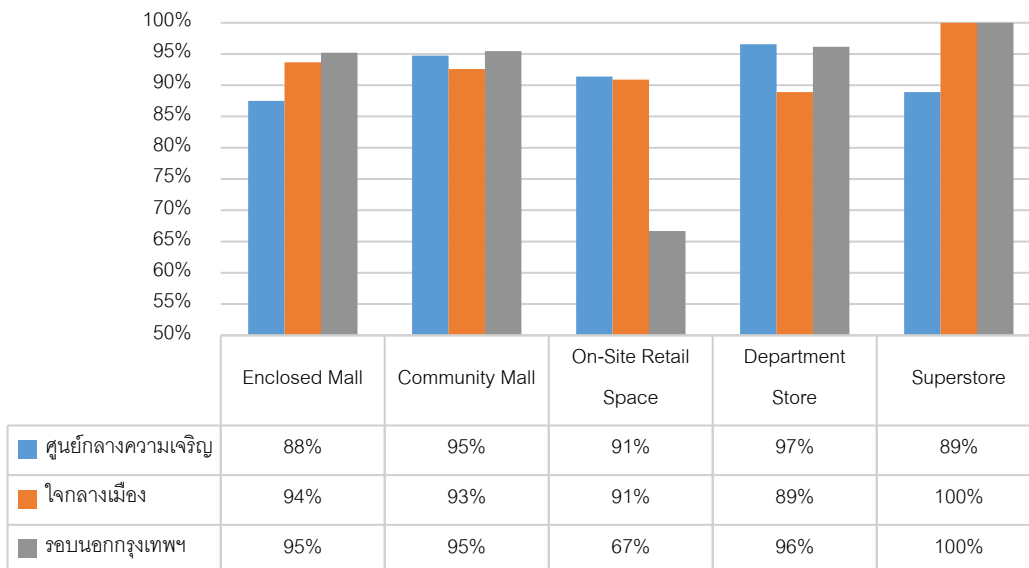


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 95% ตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ประมาณ 94% ศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 92% และศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส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

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



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



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับคความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่น ๆ
		(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

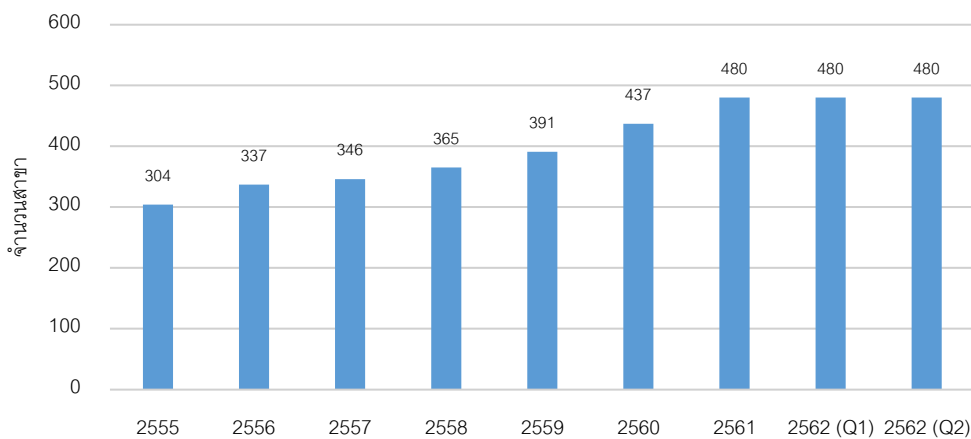
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

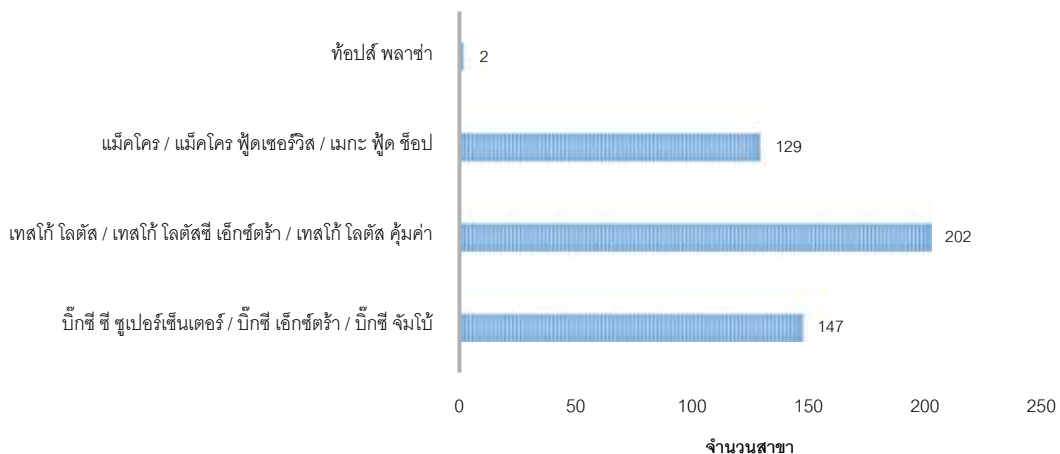
### ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



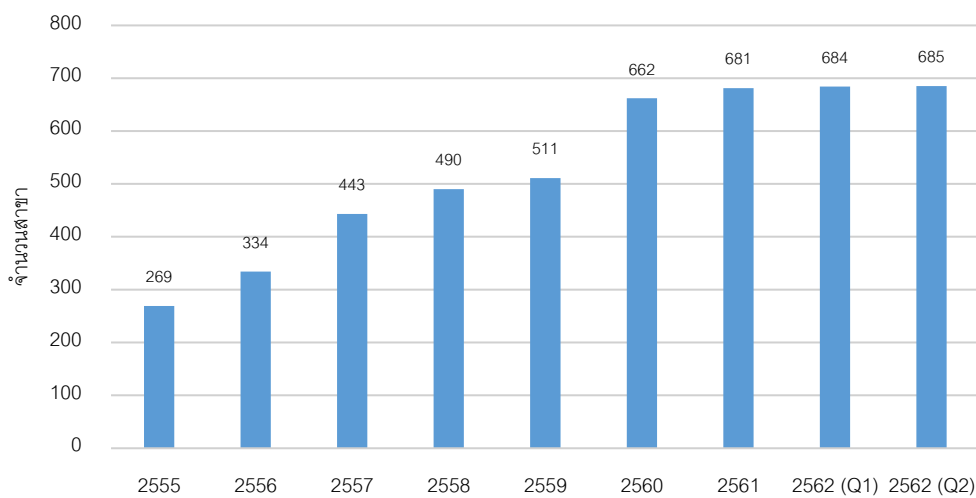
### สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



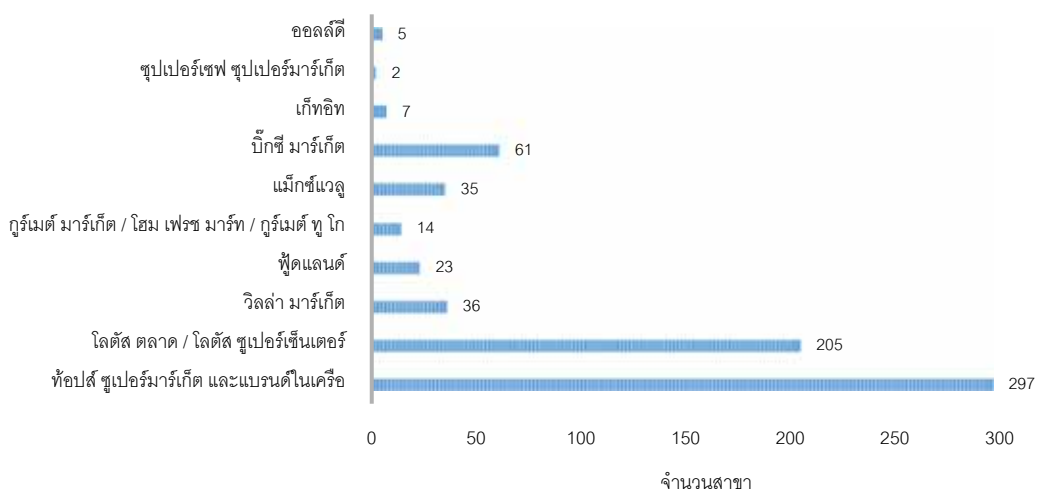
## ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

### จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



### สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 2 ปี 2562



## 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

**“วิธีต้นทุน” (Cost Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความสัมพันธ์ทางกายภาพ 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 จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

**“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach)** 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)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### • การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไปทางทิศใต้ ประมาณ 150 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 27-0-0 ไร่ (10,800.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 56,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือ ประมาณ 1.5 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 3-1-50 ไร่ (1,350 ตารางวา) มีราคาเสนอขายรวมประมาณ 74,000,000 บาท หรือประมาณ 54,815 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนนครศรีธรรมราช-ร่อนพิบูลย์ (ทล.403) ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สาขา นครศรีธรรมราช ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 60 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 30-0-0 ไร่ (12,000.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนนครศรีธรรมราช - ร่อนพิบูลย์ (ทล.403) ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สาขา นครศรีธรรมราช ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 800 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 9-2-95 ไร่ (3,895 ตารางวา) มีราคาเสนอขายรวมประมาณ 90,000,000 บาท หรือประมาณ 23,106 บาทต่อตารางวา

#### ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนพัฒนาการคูขวาง	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	ติดถนนนครศรีธรรมราช-จันทน์พิบูลย์ (ทล.403)	ติดถนนนครศรีธรรมราช-จันทน์พิบูลย์ (ทล.403)
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	26-0-33.6 ไร่	27-0-0.0 ไร่	3-1-50.0 ไร่	30-0-0.0 ไร่	9-2-95.0 ไร่
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563
ราคา (บาท/ตารางวา)		56,000	54,815	25,000	23,106
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		56,000	54,815	25,000	23,106
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		56,000	54,815	25,000	23,106
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-5.0%	-5.0%
		50,400	49,334	23,750	21,951
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		50,400	49,334	23,750	21,951
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	25.0%	25.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.0%	-20.0%	0.0%	-5.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	10.0%	50.0%	50.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		5.0%	0.0%	5.0%	5.0%
ผลของปัจจัยภายใน		5.0%	-10.0%	80.0%	75.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		52,920	44,400	42,750	38,410
ผลการปรับฐานข้อมูล		-5.0%	-20.0%	75.0%	70.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	44,620	13,230	11,100	10,688	9,603
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	45,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)

ราคา 45,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 469,512,000 บาท

หรือประมาณ 469,500,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประเมินการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% - 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 ภายในโครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
<b>อาคารไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช</b>									
	พื้นที่อาคารรวม	21,224	29,000	615,496,000	23	2%	46%	283,128,160	332,367,840
	<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>615,496,000</b>				<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>	<b>332,367,840</b>
<b>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>									
	ร้านค้าจำนวน 18 ร้าน (Fleamarket)	230.00	4,500	1,035,000	5	2%	10%	103,500	931,500
	อาคารเก็บของ	200.00	4,500	900,000	1	2%	2%	18,000	882,000
	ลานคอนกรีต	23,747.00	1,500	35,620,500	23	3%	69%	24,578,145	11,042,355
	ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	23	3%	69%	2,898,000	1,302,000
	<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>41,755,500</b>				<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>	<b>14,157,855</b>
	<b>รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)</b>			<b>657,251,500</b>				<b>มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)</b>	<b>346,525,695</b>
	<b>หรือประมาณ</b>			<b>657,300,000</b>				<b>หรือประมาณ</b>	<b>346,500,000</b>

หมายเหตุ :

อาคารร้านค้า จำนวน 18 ร้าน (Fleamarket) จากการสอบถามผู้จัดการสาขา พบว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างเสร็จประมาณปี 2557 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณการอาคารร้านค้า จำนวน 18 ร้าน อายุ 5 ปี

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน	469,500,000
● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	346,500,000
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>816,600,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบกรวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

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

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	3,229.57	1,240	3.5% ต่อปี
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,840.71	530	2.5% ต่อปี

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารเพิ่มเติม วันที่ 16 กรกฎาคม 2558 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	3,744,604						
ปีที่ 2	3,744,604						
ปีที่ 3.1	3,744,604						
ปีที่ 3.2	3,059,027						
ปีที่ 4	3,364,930						
ปีที่ 5	3,364,930						
ปีที่ 6	3,364,930						
ปีที่ 7	3,701,424						
ปีที่ 8	3,701,424	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	3,701,424	2	3,701,424	44,417,088
ปีที่ 9	3,701,424	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	3,701,424	2	4,071,566	45,157,372
ปีที่ 10	4,071,566	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	4,071,566	2	4,071,566	48,858,792
ปีที่ 11	4,071,566	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	4,071,566	2	4,071,566	48,858,792
ปีที่ 12	4,071,566	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	4,071,566	2	4,478,722	49,673,104
ปีที่ 13	4,478,722	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	4,478,722	2	4,478,722	53,744,663
ปีที่ 14	4,478,722	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	4,478,722	2	4,478,722	53,744,663
ปีที่ 15	4,478,722	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	4,478,722	2	4,926,594	54,640,407
ปีที่ 16	4,926,594	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	4,926,594	2	4,926,594	59,119,130
ปีที่ 17	4,926,594	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	4,926,594	2	4,926,594	59,119,130
ปีที่ 18	4,926,594	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	4,926,594	2	5,419,254	60,104,450
ปีที่ 19	5,419,254	-	-	-	-	-	-

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารเพิ่มเติม วันที่ 16 กรกฎาคม 2558 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	170,705						
ปีที่ 2	170,705						
ปีที่ 3.1	170,705						
ปีที่ 3.2	170,705						
ปีที่ 4	187,775						
ปีที่ 5	187,775						
ปีที่ 6	187,775						
ปีที่ 7	206,552						
ปีที่ 8	206,552	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	10	206,552	2	206,552	2,478,624
ปีที่ 9	206,552	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	10	206,552	2	227,208	2,519,936
ปีที่ 10	227,208	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	10	227,208	2	227,208	2,726,496
ปีที่ 11	227,208	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	227,208	2	227,208	2,726,496
ปีที่ 12	227,208	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	227,208	2	249,929	2,771,937
ปีที่ 13	249,929	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	249,929	2	249,929	2,999,142
ปีที่ 14	249,929	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	249,929	2	249,929	2,999,142
ปีที่ 15	249,929	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	249,929	2	274,922	3,049,130
ปีที่ 16	274,922	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	274,922	2	274,922	3,299,067
ปีที่ 17	274,922	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	274,922	2	274,922	3,299,067
ปีที่ 18	274,922	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	274,922	2	302,414	3,354,050
ปีที่ 19	302,414	-	-	-	-	-	-

**หมายเหตุ :**

ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปีที่ 8 ถึงปีที่ 18 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส วีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	ปีที่ 1 : 99% ปีที่ 2 : 97% ปีที่ 3 : 95% ตลอดการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชัน รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณสวนกลาง บริเวณทางเดิน หรือ ทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 27% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณาปรับเพิ่ม -% ต่อปี จนตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 1.1% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 4.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 5.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 0.9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 47 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2563) ประมาณ 2.24% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7%-8% สำหรับการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

- **ต้นทุนขายทรัพย์สิน**

ทางบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานโดยจะขายทรัพย์สินในปีที่ 11 ดังนั้นจึงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สินโดยการคำนวณต้นทุนขายประกอบด้วยภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% และค่าคอมมิชชั่นในการขายประมาณ 1% รวมทั้งหมดประมาณ 4.3%

• โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	45,302,447	46,888,032	48,529,114	50,227,633	51,985,600	53,805,096	55,688,274	57,637,364	59,654,671	61,742,585	63,903,575
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	11,706,916	11,999,588	12,299,578	12,607,068	12,922,244	13,245,300	13,576,433	13,915,844	14,263,740	14,620,333	14,985,842
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	99%	97%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	56,439,269	57,120,992	57,787,257	59,692,965	61,662,452	63,697,876	65,801,472	67,975,547	70,222,491	72,544,772	74,944,946
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	44,417,088	45,157,372	48,858,792	48,858,792	49,673,104	53,744,663	53,744,663	54,640,407	59,119,130	59,119,130	60,104,450
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,478,624	2,519,936	2,726,496	2,726,496	2,771,937	2,999,142	2,999,142	3,049,130	3,299,067	3,299,067	3,354,050
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	46,895,712	47,677,308	51,585,288	51,585,288	52,445,041	56,743,805	56,743,805	57,689,537	62,418,197	62,418,197	63,458,499
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	15,238,603	15,695,761	16,166,633	16,651,632	17,151,181	17,665,717	18,195,688	18,741,559	19,303,806	19,882,920	20,479,408
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	118,573,583	120,494,061	125,539,179	127,929,886	131,258,674	138,107,398	140,740,965	144,406,643	151,944,494	154,845,890	158,882,853
รายได้อื่นๆ (Other Income)	788,457	800,984	813,493	839,791	866,950	895,000	923,969	953,888	984,789	1,016,705	1,049,668
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	119,362,040	121,295,045	126,352,671	128,769,676	132,125,624	139,002,398	141,664,934	145,360,531	152,929,283	155,862,594	159,932,521
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,260,985	3,358,814	3,459,579	3,563,366	3,670,267	3,780,375	3,893,786	4,010,600	4,130,918	4,254,845	4,382,491
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,845,766	2,891,857	3,012,940	3,070,317	3,150,208	3,314,578	3,377,783	3,465,759	3,646,668	3,716,301	3,813,188
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	1,720,269	1,747,602	1,774,893	1,832,270	1,891,527	1,952,726	2,015,932	2,081,211	2,148,631	2,218,265	2,290,184
ค่างาน (Utilities expenses)	4,203,047	4,269,829	4,336,508	4,476,695	4,621,474	4,770,998	4,925,425	5,084,918	5,249,643	5,419,775	5,595,493
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,231,928	1,251,502	1,271,046	1,312,135	1,354,570	1,398,396	1,443,659	1,490,407	1,538,688	1,588,555	1,640,058
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,074,258	1,091,655	1,137,174	1,158,927	1,189,131	1,251,022	1,274,984	1,308,245	1,376,364	1,402,763	1,439,393
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	14,336,253	14,611,260	14,992,140	15,413,710	15,877,177	16,468,095	16,931,570	17,441,139	18,090,912	18,600,505	19,160,808
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	105,025,787	106,683,786	111,360,531	113,355,966	116,248,447	122,534,303	124,733,363	127,919,392	134,838,371	137,262,090	140,771,713
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,890,464	1,920,308	2,004,490	2,040,407	2,092,472	2,205,617	2,245,201	2,302,549	2,427,091	2,470,718	2,533,891
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,312,982	1,352,372	1,392,943	1,434,731	1,477,773	1,522,107	1,567,770	1,614,803	1,663,247	1,713,144	1,764,539
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	3,203,447	3,272,680	3,397,433	3,475,139	3,570,245	3,727,724	3,812,970	3,917,352	4,090,338	4,183,862	4,298,429
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,173,990	2,208,532	2,243,022	2,315,532	2,390,417	2,467,758	2,547,634	2,630,130	2,715,333	2,803,332	2,894,221
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	99,648,351	101,202,574	105,720,077	107,565,296	110,287,784	116,338,821	118,372,759	121,371,910	128,032,701	130,274,896	133,579,063
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										1,826,216,614	
Net Operating Income + Terminal Value	99,648,351	101,202,574	105,720,077	107,565,296	110,287,784	116,338,821	118,372,759	121,371,910	128,032,701	1,956,491,509	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,387,251,142	บาท									
หรือประมาณ	1,387,000,000	บาท									

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	816,600,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,387,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

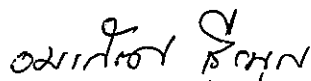
### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาขานครศรีธรรมราช

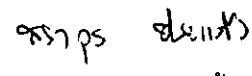
- ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช (รหัสสาขา 08)

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,387,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

  
(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า (สม.923)  
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

  
(นายสรวิศ ชนแก้ว)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)  
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

  
(นายวิฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)  
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย  
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศใต้ประมาณ 150 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่ชุมชน (พื้นที่สีชมพู) หมายเลข 1.8
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชย์กรรม โรงแรม ร้านอาหาร ตลาด และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ที่ดิน	:	27-0-0 ไร่ (10,800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เฉลี่ยต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1.50 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	56,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณจักรพันธ์ โทรศัพท์ 081-844-2304
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไปทางทิศเหนือประมาณ 1.5 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่ชุมชน (พื้นที่สีชมพู) หมายเลข 1.8
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม โรงแรม ร้านอาหาร ตลาด และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 3-1-50 ไร่ (1,350 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 32 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เฉลี่ยเสมอกับระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ขายรวมประมาณ 74,000,000 บาท หรือ 54,815 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณวิชัย โทรศัพท์ 086-441-8810
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนนครศรีธรรมราช-ร่อนพิบูลย์ (ทล.403) ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สาขานครศรีธรรมราช ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 60 เมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่ชุมชน (พื้นที่สีชมพู) หมายเลข 1.8
- สภาพแวดล้อม : ที่ดินว่างเปล่า พาณิชย์กรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัยเบาบาง
- เนื้อที่ดิน : 30-0-0 ไร่ (12,000 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : เฉลี่ยเสมอกับระดับถนนด้านหน้าผ่านทรัพย์สิน
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 25,000 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณกัญญา โทรศัพท์ 089-097-7778
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

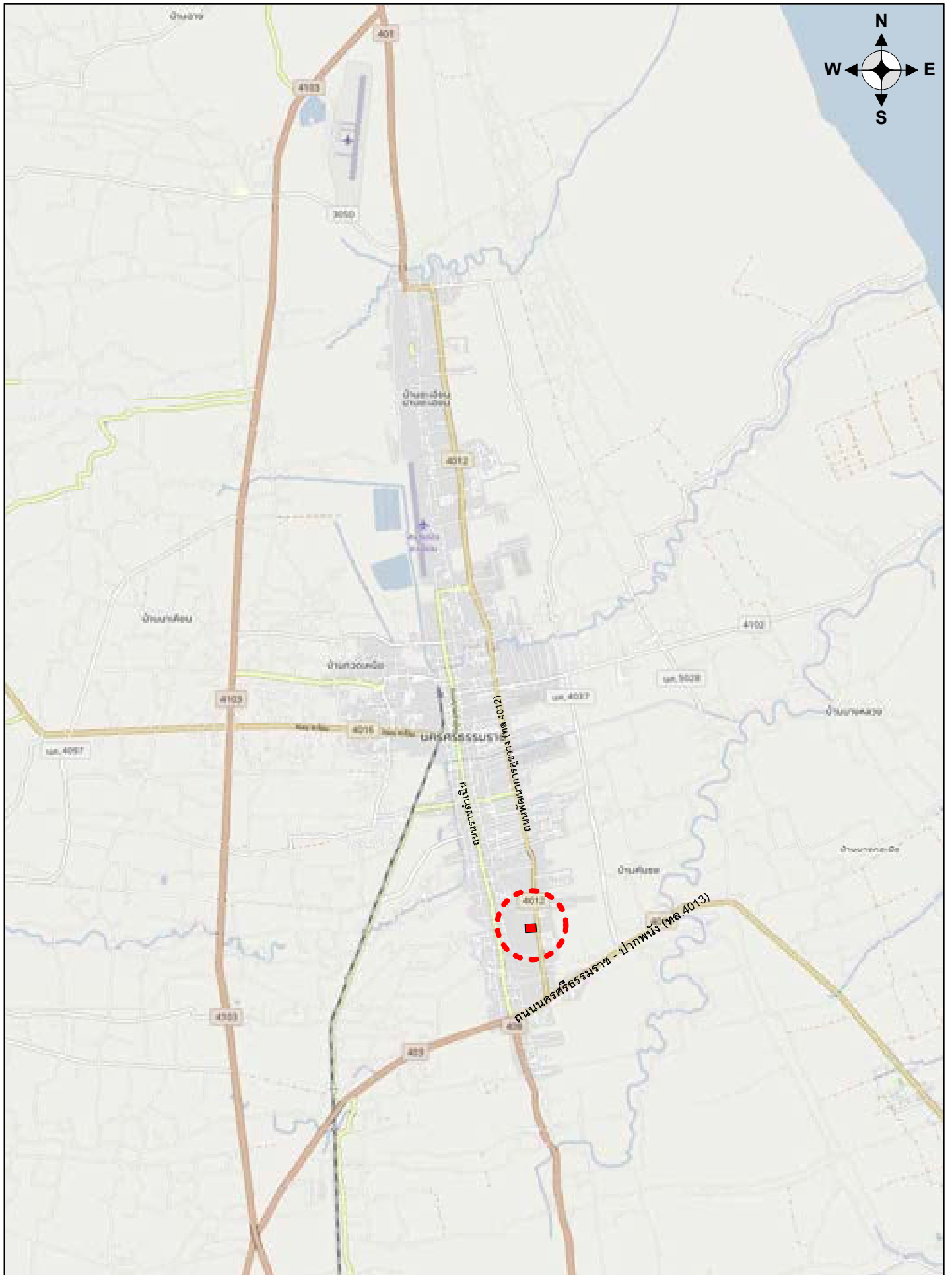
#### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนนครศรีธรรมราช-ร้อนพิบูลย์ (ทล.403) ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา สาขานครศรีธรรมราช ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 800 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่ชุมชน (พื้นที่สีชมพู) หมายเลข 1.8
สภาพแวดล้อม	:	ที่ดินเปล่า พณิชยกรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัยเบาบาง
เนื้อที่ดิน	:	9-2-95 ไร่ (3,895 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เฉลี่ยต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	ราคารวมประมาณ 90,000,000 บาท หรือ 23,106 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณสุทธิพันธ์ โทรศัพท์ 081-892-0353
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

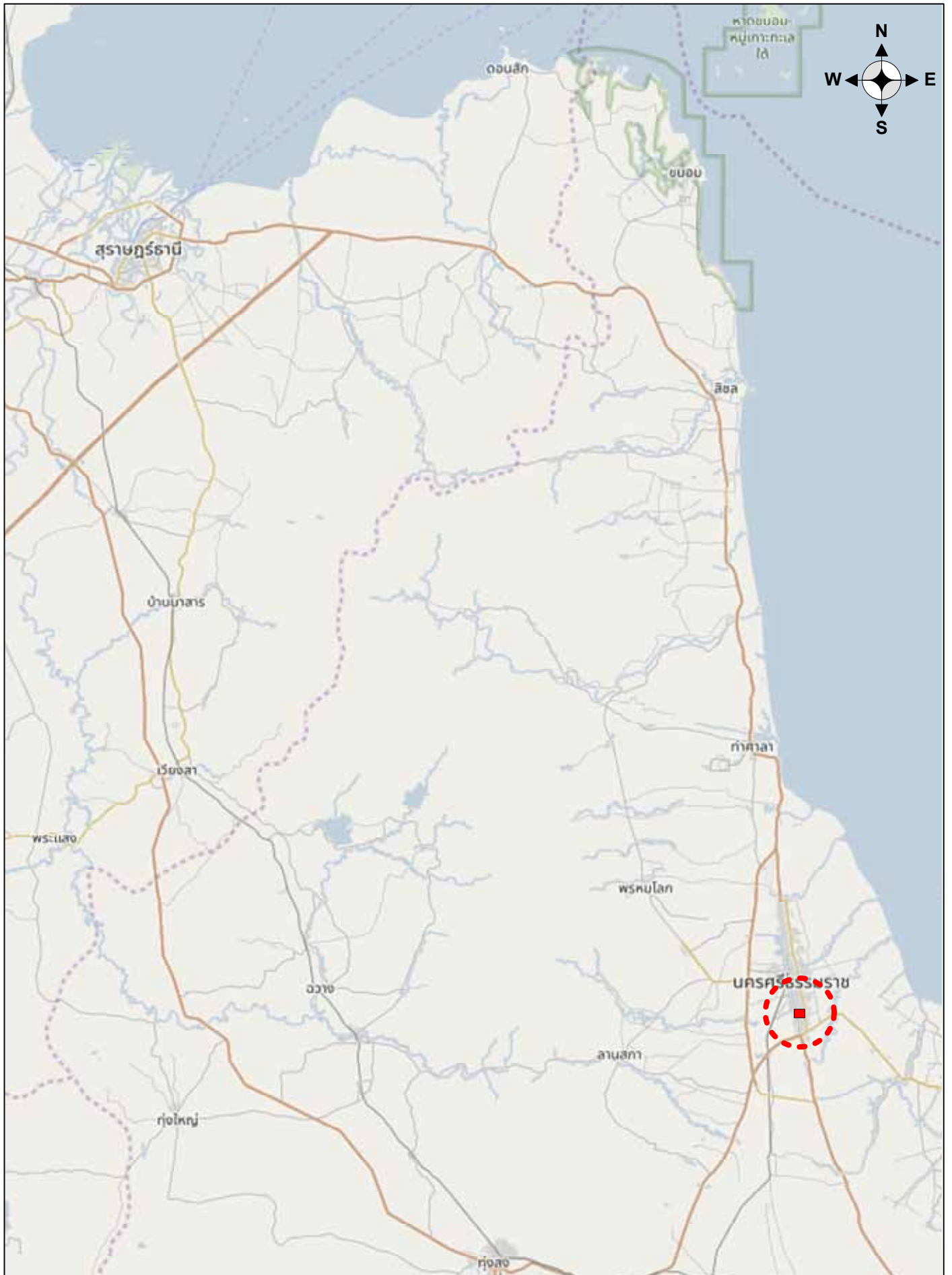
เอกสารประกอบ ข  
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามาตรฐาน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



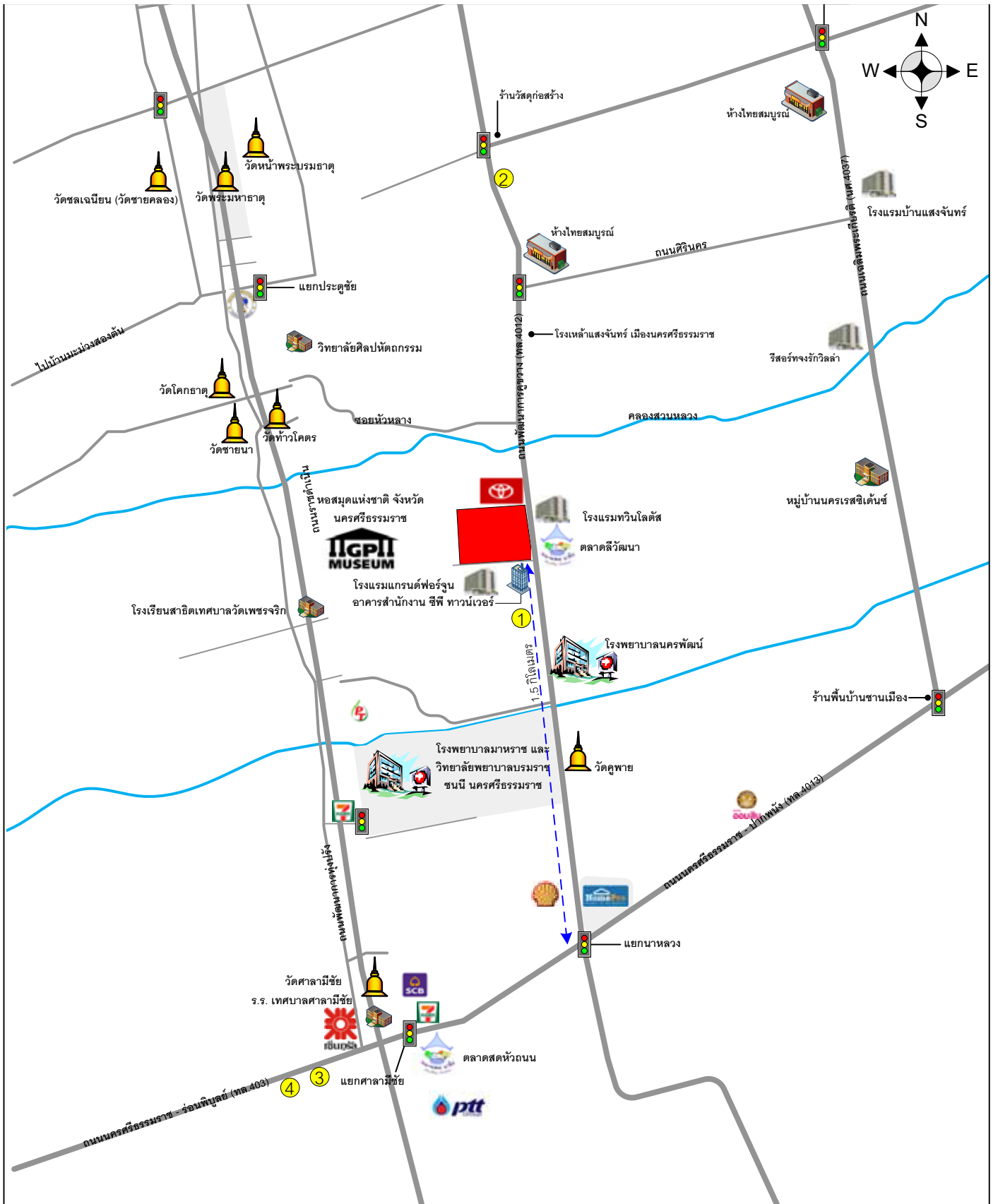
**15 Business Advisory Limited**  
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
 ไม่เข้ามাত্রาส่วน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



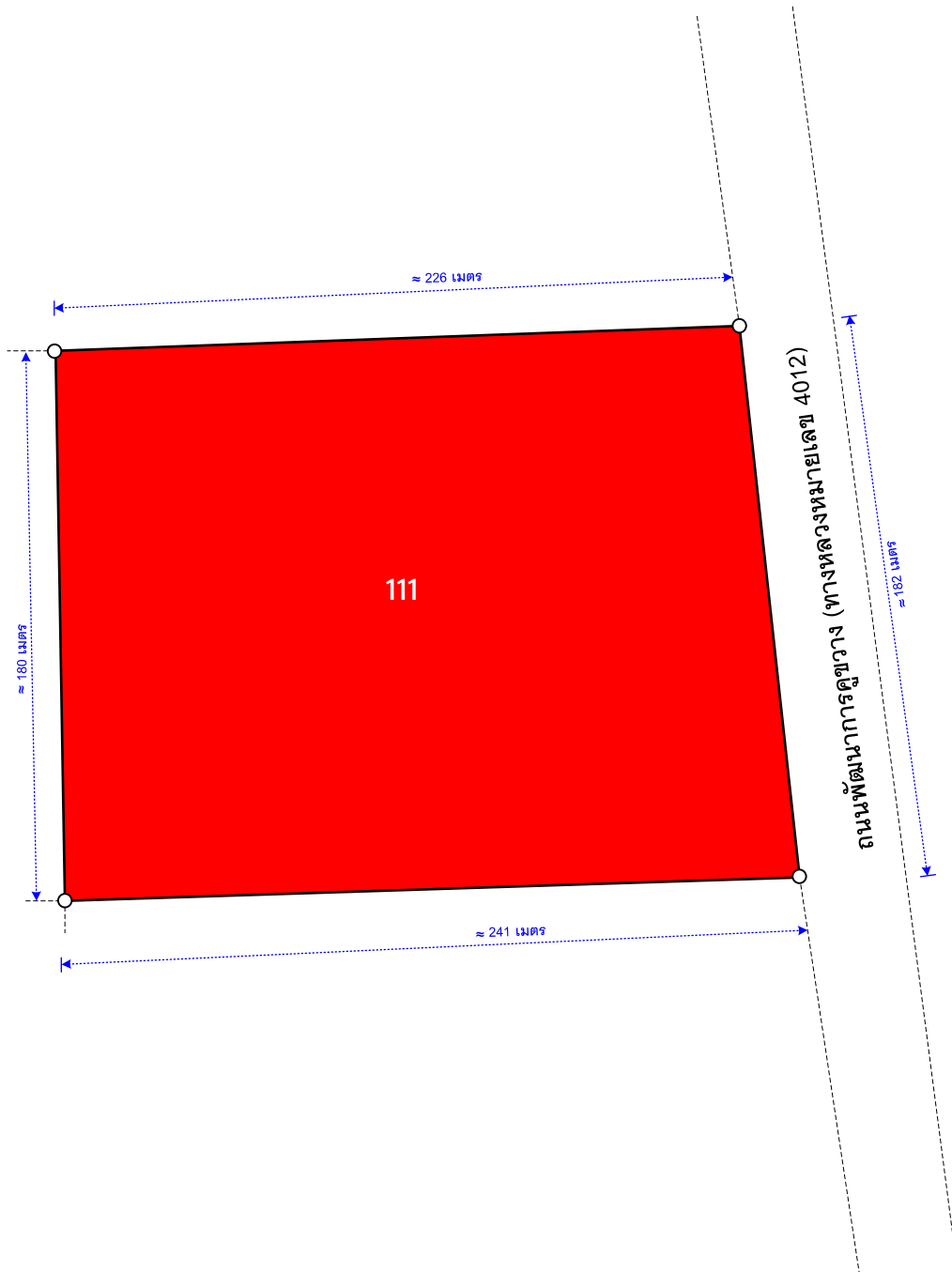
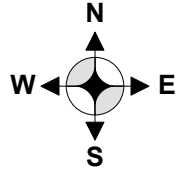
ลำดับ ที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาเสนอขาย (บาทต่อตารางวา)	ราคาซื้อขาย (บาทต่อตารางวา)	หมายเหตุ
①	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง	27-0-0.0	56,000	-	-
②	(ทล.4012)	3-1-50.0	54,815	-	-
③	ติดถนนนครศรีธรรมราช-ร้อน	30-0-00.0	25,000	-	-
④	พิบูลย์ (ทล.403)	9-2-95.0	23,106	-	-

**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามาตราส่วน

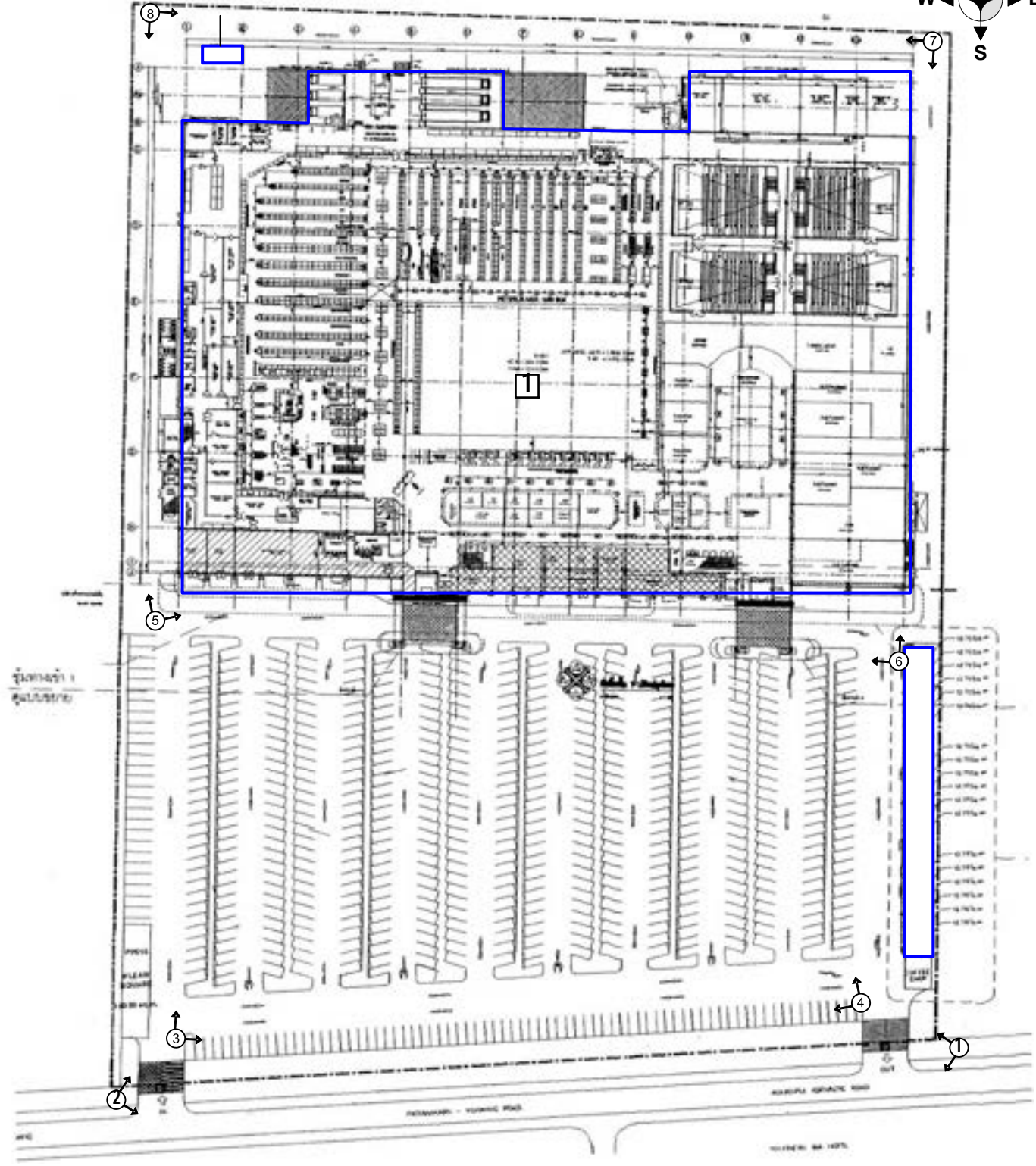
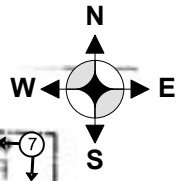
■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า  
● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



จุดถ่ายภาพทรัพย์สิน

**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


ผังอาคาร  
ไม่เข้ามตราส่วน

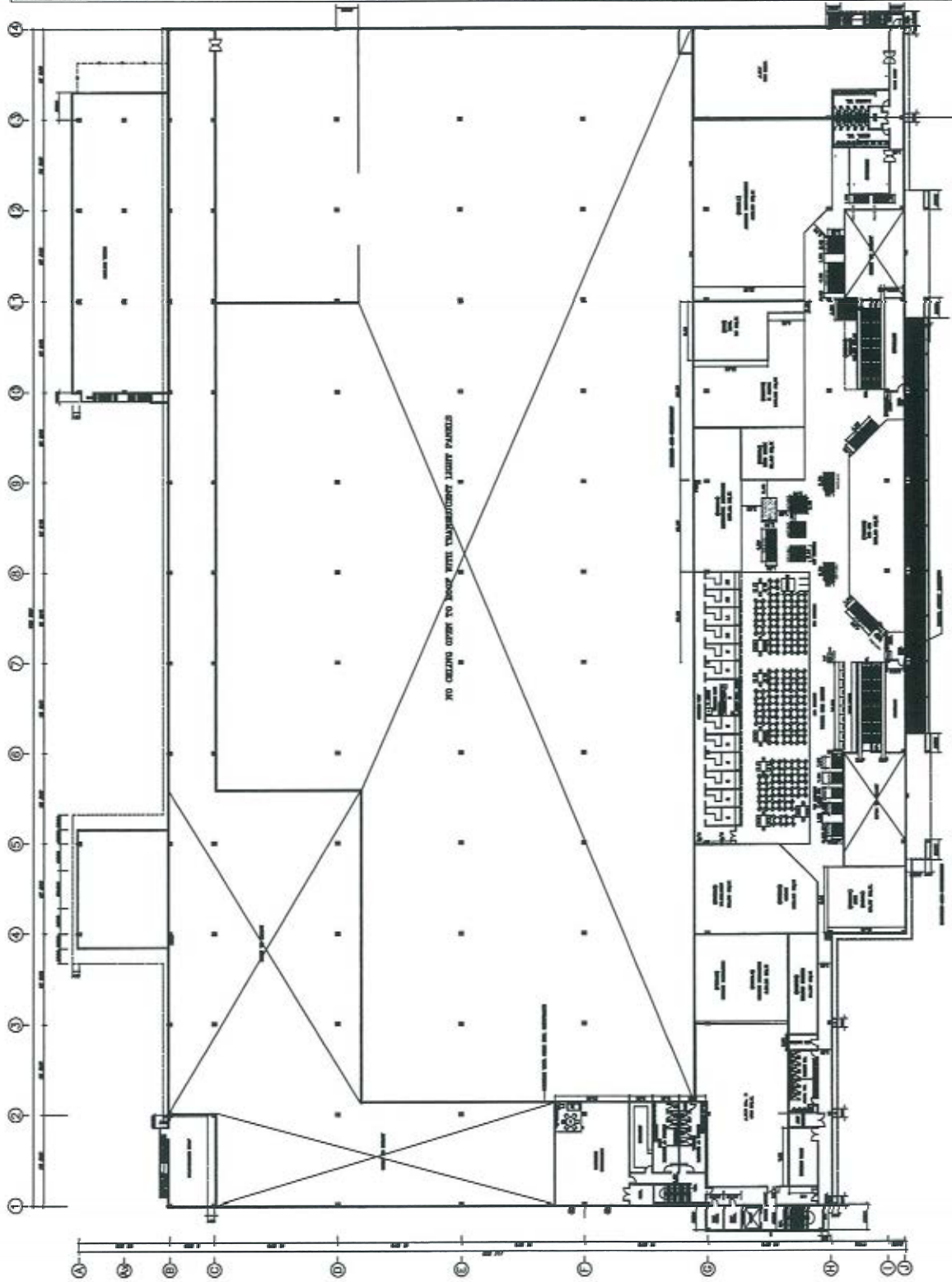
เทศโกโด้ส  
สาขานครศรีธรรมราช (08)

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



		PROJECT : TESCO-08-TRIMARANIT TITLE : MECHANICAL FLOOR PLAN
TESCO Lotus 15 Business Advisory Limited บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 15/1 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510 โทร. 02-026-20000 โทรสาร 02-026-20001 โทรสาร 02-026-20002 โทรสาร 02-026-20003 โทรสาร 02-026-20004 โทรสาร 02-026-20005 โทรสาร 02-026-20006 โทรสาร 02-026-20007 โทรสาร 02-026-20008 โทรสาร 02-026-20009 โทรสาร 02-026-20010		DRAWN BY : DATE : CHECKED BY : DATE : SCALE : 1:100

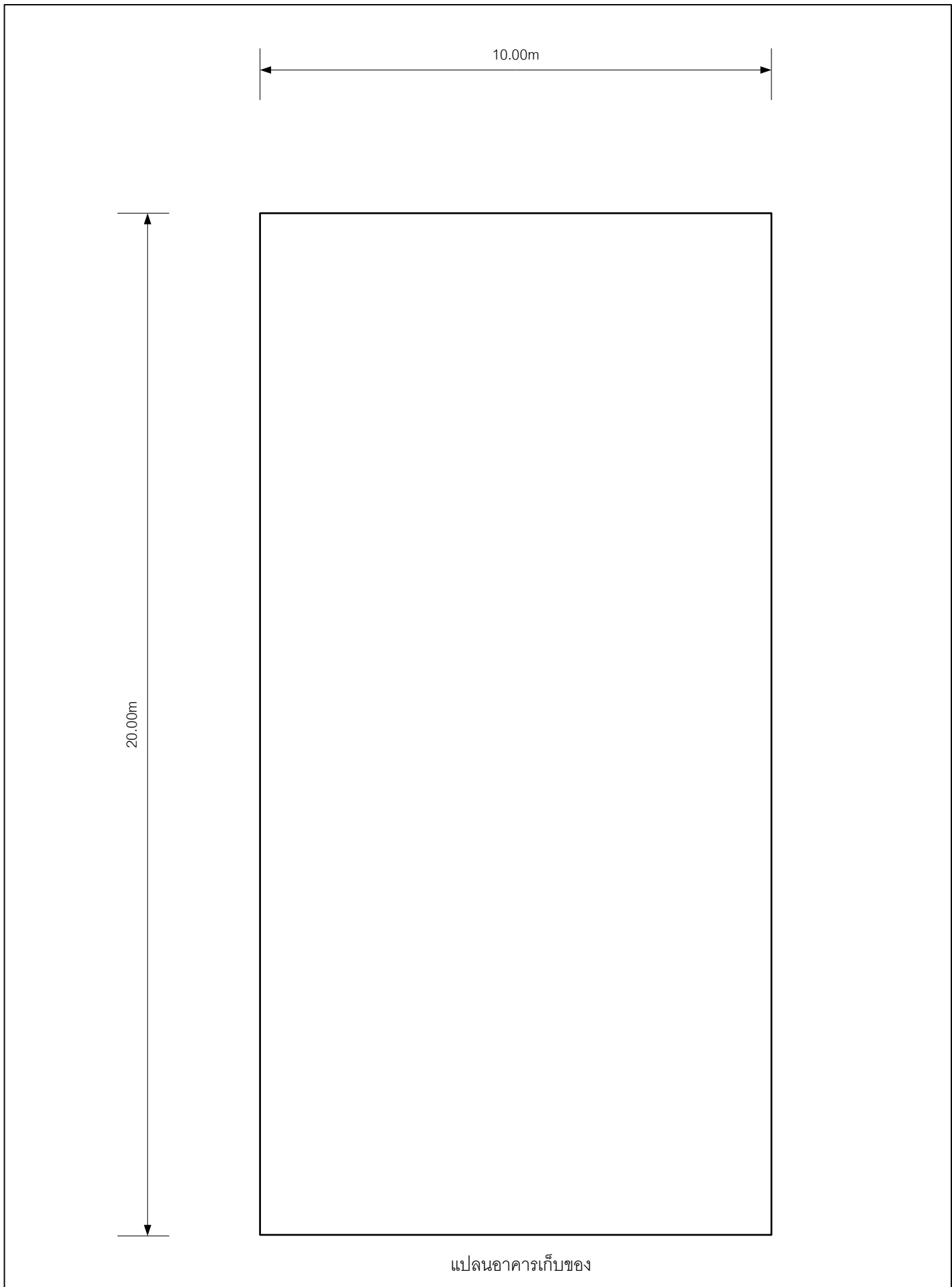


แปลอาคารชั้นที่ 2

**15 Business Advisory Limited**  
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร  
 ไม่เข้ามาตรฐาน

เทศโก้โลตัส  
 สาขานครศรีธรรมราช (08)



แปลนอาคารเก็บของ

<p><b>15 Business Advisory Limited</b> บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</p>	<p>แปลนอาคาร ไม่เข้ามตราส่วน</p>	<p>เทศบาลเมือง สาขานครศรีธรรมราช (08)</p>
--	--------------------------------------	---

**เอกสารประกอบ ข**  
รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



แบบ อ.1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...**241**.../**2539**.....

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 1000  
ตรอก/ซอย อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 16 ตำบล/แขวง สวนหลวง  
อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ 1 ทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย -  
ถนน พัฒนาการคูขวาง หมู่ที่ - ตำบล/แขวง ในเมือง อำเภอ/เขต เมือง  
จังหวัด นครศรีธรรมราช ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค.1 เลขที่ 2274  
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเต็ม จำกัด

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

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่ - / -  
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 โดยมี นายภิรมย์ แจ่มใส เป็นผู้ควบคุมงาน  
ข้อ 4 ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้  
(1) ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ  
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม  
อาคาร พ.ศ. 2522  
(2) อาคารนี้เป็นอาคารควบคุม ตามมาตรา 32 พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร  
พ.ศ. 2522 ก่อนใช้อาคารต้องขออนุญาตก่อน

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

(ลายมือชื่อ).....  
(นายสมนึก เกตุชาติ)  
ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ๐.๖

เลขที่.....10 / 2540

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

ข้อ 1. เป็นอาคาร

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

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

ข้อ 2. ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(2) -

ออกให้ ณ วันที่... ๕ ...เดือน... พฤษภาคม... พ.ศ. 2540

(ลายมือชื่อ).....

(นายสมนึก เกตุชาติ)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

(น.ส. ๕๖๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕๖๖/๕๓ ๔๑๕๕ ๕ ๐๖๒๖-๑๖

เลขที่ดิน ๗๖๕ ๑๑๑

หน้าสำรวจ ๕๖๖

ตำบล ในเมือง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๖๕/๕๓

เล่ม ๗๖๕ หน้า ๗๕

อำเภอ เมืองนครศรีธรรมราช

จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

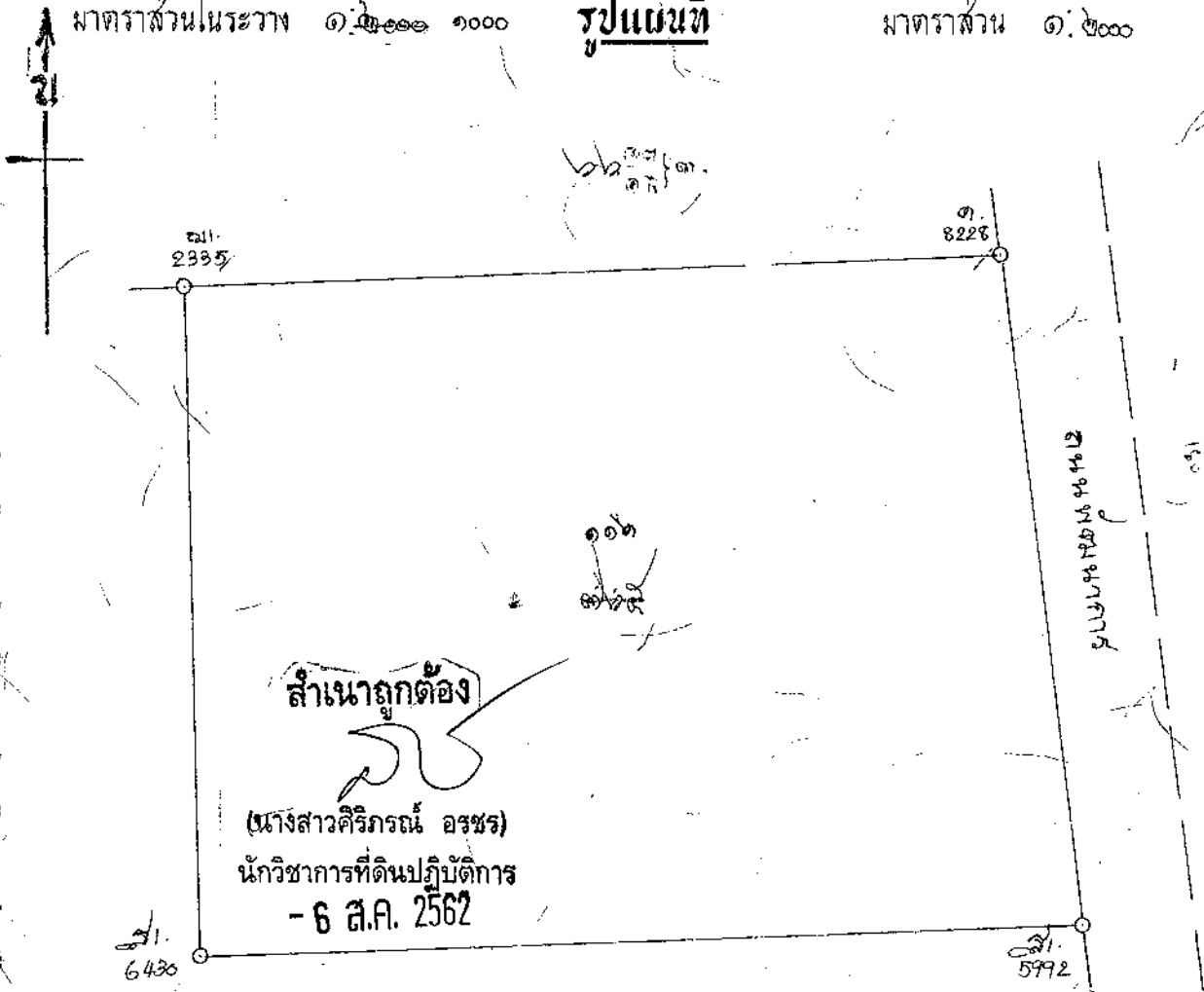
ให้แก่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐๐ หมู่ที่ ๑๖

ถนน (สายศรีนครินทร์ทางเหนือ)

ซอย ตำบล สี่หมึก อำเภอ สี่หมึก จังหวัด นครราชสีมา

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒๖ ไร่ งาน ๕๖ ตารางวา (ซึ่งมีที่ไว้สำหรับสร้างเคหะสถานสำหรับราชการ)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐ ๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราชสองพันห้าร้อยสามสิบเก้า

นายวินัย จันทน์  
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ตรวจ (นางสาวอติมา นิลกิจ) ผู้เขียน  
ผู้ทวน  
ผู้ตรวจ

๓๗ 400117

นางประทุมพร ฉัตรมาศ ผู้เขียนแผนที่ ๖๖๑๑  
นางสาวกมลทิพย์ นนทวิบูลย์  
นางสาวกมลทิพย์ นนทวิบูลย์  
(นางอรอน หุททสมบุญพันธ์)



เอกสารประกอบ ฅ  
รายละเอียดสัญญาเช่า

EXECUTION VERSION

## FREEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

28 NOVEMBER 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Nakornsrihammarat

Term: 10 years

Initial Rent: THB 18,793,488 per annum

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000011 BN:1851649.9

LS C

CONTENTS

Clause

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

Schedule

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

Signatories..... 34  
LS

C

THIS LEASE is made on 28 November 2012

**BETWEEN:**

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

**WHEREAS:**

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

**THIS LEASE WITNESSES** as follows:

1. **DEFINITIONS**

In this lease:

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

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

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

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

**Car Park** means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

LS

C

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

**First Extended Term** has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LS

C

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

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

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

**Second Extended Term** has the meaning given in clause 14.1;

**Shopping Mall** means the shopping mall located at 15, Pattanakarn-Kukwang Road, Naimueng Sub-district, Mueng District, Nakornsrihammarat Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

**SPA** has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. INTERPRETATION

### 2.1 Enactments

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

- (a) that enactment as re-enacted, amended, extended or applied by or under any other enactment (before or after the execution of this Lease);

LS

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

**2.2 Application**

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

**2.3 Clause headings**

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

**3. LEASE AND TERM**

**3.1 Term**

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

**3.2 Lease**

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

**3.3 Exclusion of implied rights**

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

**4. RENT**

**4.1 Rent**

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

**4.2 Rent payment dates**

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

**5. TENANT'S COVENANTS**

**5.1 Introduction**

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

LS

C

**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.

LS

C

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

**5.7 Use**

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

**5.8 Use obligations**

The Tenant must:

- (a) not install in the Property any equipment of any kind other than normal office and retail equipment;
- (b) use any open area within the Property only for the purpose for which it is designed;
- (c) not leave the Property unoccupied without notifying the Landlord;
- (d) not do anything on the Property which may become a nuisance, damage, danger, annoyance or inconvenience to the Landlord or any nearby owner or occupier;
- (e) not allow to pass into the Conduits serving the Property anything that may obstruct them or cause damage, danger or pollution or anything poisonous or radioactive;
- (f) not bring onto or keep in the Property anything dangerous, inflammable, explosive, noxious or offensive other than in the ordinary course of business;
- (g) not use the Property for any illegal or immoral purpose or for any dangerous, noxious, noisy or offensive occupation or in any manner so as to be offensive to the occupiers of any nearby property;
- (h) not use the Property for the holding of public meetings or auction sales or as a residence or accommodation at the Property or keep any animal on it;
- (i) not damage the Property or its Conduits;
- (j) remove all refuse daily and keep the Property clean, tidy and in good order; and
- (k) not obstruct any road or footpath within or serving the Property and not do anything as a result of which reasonable use of the road or footpath by others may be impeded.

LS

C

## 5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

## 5.10 Acquisition of rights

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

## 5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property;

LS

- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein; and
- (c) indemnify and keep the Landlord indemnified from liability in respect of all loss, damage, actions, proceedings, claims, demands, costs, damages and expenses in respect of any injury to or the death of any person or damage to any property or in respect of the infringement, disturbance or destruction of any right by reason of or arising in any way directly or indirectly out of:
  - (i) the negligent act, omission or default of the Tenant, its Sub-Tenants or Third Party Users or any person at the Property with the express or implied authority of any of them; and
  - (ii) any breach by the Tenant of this Lease.

#### 5.12 Permission

The Tenant must:

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

#### 5.13 Shopping Mall Rules

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

- (a) if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, the terms of this Lease shall prevail and that the Landlord may not enforce against the Tenant any obligation under such rules, regulations, policies and/or procedures or any amendment which, in any case, is materially inconsistent with any other term of, and the rights of the Tenant under, this Lease; and
- (b) any amendment to the rules, regulations, policies and/or procedures after the date of this Lease shall require the consent of the tenants and users of the Shopping Mall who together lease a majority of the leasable floor space of the Shopping Mall (excluding the Common Areas).

#### 5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

LS

C

for reasonable wear and tear) as at the Term Commencement Date. All keys must also be returned to the Landlord.

## **6. LANDLORD'S COVENANTS**

### **6.1 Introduction**

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

### **6.2 Registration**

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

### **6.3 Quiet enjoyment**

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

### **6.4 Assistance with licences, permits or consents**

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

### **6.5 Car Park**

- (a) The Landlord shall:
  - (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease for use by the Tenant, its customers, employees and workmen within the Car Park;
  - (ii) keep the Car Park in good and proper repair, clean and properly lit at all times;
  - (iii) not alter the number of car parking spaces without the prior written consent of the Tenant;
  - (iv) provide free car parking for the Tenant's customers, employees and workmen, save for those fees which are imposed on the date of this Lease. Any change to the fees charged or the number of car parking spaces shall require the prior written consent of the Tenant; and

LS

- (v) not erect any barrier at the entrance to or exit from the Car Park nor impose any charges in respect of the use of it or impose any other car parking management regime without the approval of the Tenant, acting reasonably.
- (b) Where the Landlord is in breach of its obligations to maintain and manage the Car Park and has on reasonable written notice from the Tenant failed to rectify any default on its part then the Tenant may take such steps as are required for the due performance of those obligations and the reasonable and proper costs of doing so shall be a debt due from the Landlord to the Tenant. If the Landlord has failed to repay the same within ten (10) Business Days of written demand (such demand to be accompanied by such supporting documentation as is reasonably necessary to evidence the expenses demanded), the Tenant may set-off such expenses against any future payments of Rent.

#### **6.6 Trolley Bays**

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

#### **6.7 Access, Loading Bay**

The Landlord shall:

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

#### **6.8 Opening Hours**

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

#### **6.9 Tenant Mix of the Shopping Mall**

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

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

## 7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

### 7.1 Common Areas and Utilities

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

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

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

### 7.2 Signage

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

LS

- (c) The Tenant may install temporary Signage on the outside of the Shopping Mall provided that such Signage shall not cover an area of the outside cladding which is, in proportion, greater than the proportion that the gross internal area of the Property bears to the Shopping Mall. The Tenant shall notify the Landlord of any such temporary Signage.
- (d) The Tenant may remove or replace Signage from time to time, provided that the Tenant shall ensure that no damage to the Shopping Mall is caused due to such removal or replacement.
- (e) The Tenant shall at its own cost remove the Signage at the End of the Term (save to the extent that the Landlord notifies the Tenant in writing before the end of the Term that the Signage should remain in situ).

### 7.3 Exceptions and Reservations

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

- (a) the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Property and serve the remainder of the Shopping Mall;
- (b) the right to enter the Property in order to:
  - (i) inspect, clean, maintain, repair, connect, remove, renew, relay, replace, alter or execute any works whatsoever to, or in connection with, any of the Utilities serving the Common Area or any other services;
  - (ii) execute repairs, maintenance, alterations or any other works, and to make installations to the Shopping Mall; or
  - (iii) do anything which the Landlord may or is obliged to do under this Lease,
 provided that the Landlord shall:
  - (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;
  - (B) exercise such rights only if the Landlord cannot reasonably carry out such works otherwise than from within the Property;
  - (C) where reasonably practicable to do so, exercise such right outside of ordinary business hours of the Tenant; and
  - (D) shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right;
- (c) the right to erect scaffolding for the purpose of repairing or cleaning the Shopping Mall in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this Lease provided that such scaffolding shall not materially adversely affect the Tenant's use or enjoyment of the Property and in exercising this right the Landlord shall cause as little inconvenience as is reasonably practicable to the Tenant and shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right. If any such scaffolding obscures (whether in whole or in

LS

C

part) any Signage of the Tenant, the Tenant shall have the right to attach temporary Signage to such scaffolding;

- (d) any rights now, or after the date of this Lease, belonging to, or enjoyed by, other parts of the Shopping Mall;
- (e) full right and liberty at any time after the date of this Lease to develop the Shopping Mall and to raise the height of, or make any alterations or additions or execute any other works to, the Shopping Mall or any buildings on any adjoining property, or to erect any new buildings of any height on any adjoining property in such manner as the Landlord or the person exercising such right shall think fit, provided that (i) the Tenant's use and enjoyment of the Property are not materially adversely affected and (ii) any works undertaken are carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
- (f) the right of support and protection from the Property as is now enjoyed by the other parts of the Shopping Mall;
- (g) the right to affix security cameras and lighting to the outside of the Property subject to the Tenant's prior written consent as to the size, location, number, design and colour (such consent not to be unreasonably withheld or delayed) and subject to the Landlord complying with all statutory requirements in relation thereto and keeping the same in good and substantial repair and condition. Any works undertaken pursuant to this subclause 7.3(g) shall be carried out in a good and workmanlike manner, with suitable good quality materials and in a design and colour scheme consistent with the Tenant's decoration of the Property;
- (h) the right from time to time to vary or reconfigure any of the Common Areas or the Utilities, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property or the rights conferred to it under this Lease are not materially adversely affected; and
- (i) full right and liberty at any time to compromise any rights of light or air benefiting the Property, provided that the Tenant's beneficial use and enjoyment of the Property is not materially adversely affected.

#### 7.4 Rights Granted

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

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

L5

## **8. ALIENATION**

### **8.1 Restrictions on alienation**

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

### **8.2 Assignment**

The Tenant must not:

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

### **8.3 Sublease**

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

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

### **8.4 Form of sublease**

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

### **8.5 Concessions**

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

### **8.6 Associated companies**

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

LS

## 8.7 Charging

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

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

## 8.8 Registration of dealings

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

## 9. INSURANCE

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

LS

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

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

## 10.2 Vitiating

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

## 10.3 Notice of damage

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

## 10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

## **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 <sup>LS</sup>

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

### **11.3 Event of Default**

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

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

### **11.4 Cancellation of Registration**

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

## **12. GENERAL**

### **12.1 Interest and powers of recovery**

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

### **12.2 Interest on breach**

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

LS

### **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. <sup>LS</sup>

## 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:

L3

C

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

**14.2 Registration following renewal**

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

**15. MISCELLANEOUS**

**15.1 Severance**

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

**15.2 Notices in writing**

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

**15.3 Exclusion of third party rights**

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

**15.4 Notices**

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

to the Landlord at:

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

to the Tenant at:

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

with a copy to:

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

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

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

## 16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

### 16.1 Governing law

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

### 16.2 Arbitration

- (a) Any dispute, claim, difference or controversy arising out of, relating to or having any connection with this Lease, including any dispute as to its existence, validity, interpretation, performance, breach or termination or the consequences of its nullity and any dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with it (for the purpose of this subclause 16.2, a **Dispute**), shall be referred to and finally resolved by arbitration under the Arbitration Rules of the Thai Arbitration Institute, Office of the Judiciary applicable at the time of submission of the dispute to arbitration (the **Rules**) and the conduct of the arbitration thereof shall be under the auspices of the Thai Arbitration Institute.
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules. LS

C

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

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

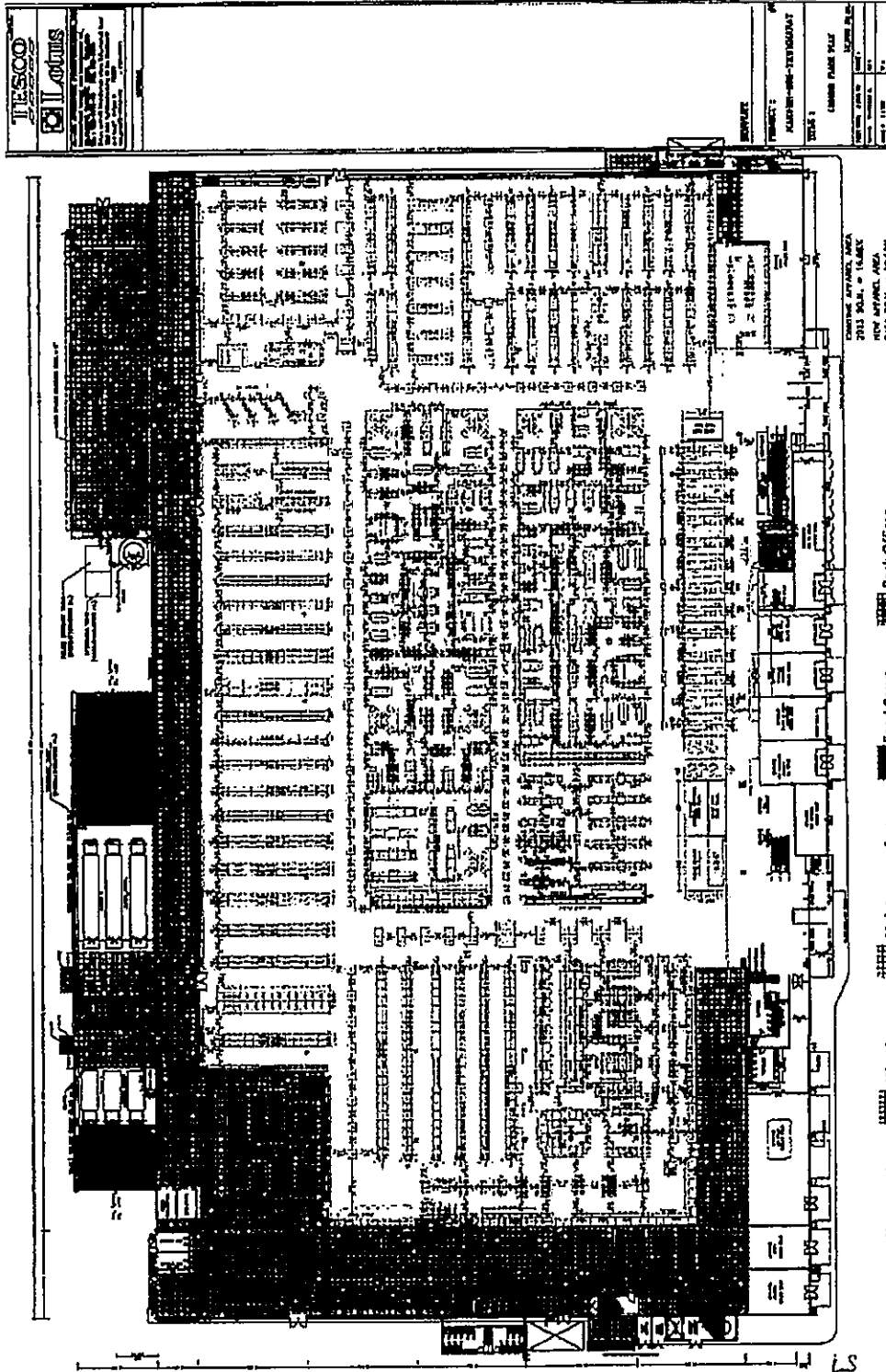
**SCHEDULE 1**  
**THE PROPERTY**

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

LS

C

PLAN





**SCHEDULE 2**

**RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM**

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,497,842	68,282	1,566,124
2.	1,497,842	68,282	1,566,124
3.	1,497,842	68,282	1,566,124
4.	1,647,626	75,110	1,722,736
5.	1,647,626	75,110	1,722,736
6.	1,647,626	75,110	1,722,736
7.	1,812,388	82,621	1,895,009
8.	1,812,388	82,621	1,895,009
9.	1,812,388	82,621	1,895,009
10.	1,993,627	90,883	2,084,510

LS

C

**SCHEDULE 3**

**RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM**

<b>Year of First Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,993,627	90,883	2,084,510
2.	1,993,627	90,883	2,084,510
3.	2,192,990	99,971	2,292,961
4.	2,192,990	99,971	2,292,961
5.	2,192,990	99,971	2,292,961
6.	2,412,289	109,969	2,522,258
7.	2,412,289	109,969	2,522,258
8.	2,412,289	109,969	2,522,258
9.	2,653,518	120,965	2,774,483
10.	2,653,518	120,965	2,774,483

LS

C

**SCHEDULE 4**

**RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM**

<b>Year of Second Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	2,653,518	120,965	2,774,483
2.	2,918,870	133,062	3,051,932
3.	2,918,870	133,062	3,051,932
4.	2,918,870	133,062	3,051,932
5.	3,210,757	146,368	3,357,125
6.	3,210,757	146,368	3,357,125
7.	3,210,757	146,368	3,357,125
8.	3,531,832	161,005	3,692,837
9.	3,531,832	161,005	3,692,837
10.	3,531,832	161,005	3,692,837

LS

C

## SCHEDULE 5

### RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

or the Second Extended Term (as applicable) prior to the commencement of the relevant Term this Lease will terminate at the end of the preceding Term.

(8) Costs

If either the Landlord or the Tenant fails to pay the relevant part of the fees and expenses of the valuer under paragraph (6) within 15 Business Days of their being demanded by the valuer the other may pay them and the amount so paid must be repaid on demand by the party chargeable and recoverable from that party as a debt due. If the valuer requires payment of his fees and expenses before releasing his determination, either the Landlord or the Tenant may pay them and recover the other's share of them from the other. LS

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

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

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

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

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

(7) Agreement of revised Rent

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

LS

C

SIGNATORIES

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

Mr. SOMPONG KUNGNIKATTISAI

in the presence of:

[Signature]

Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

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

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

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

Mr. Somchai Boonnamsiri and  
Mrs. Chavinda Hanratanakool

in the presence of:

X [Signature]

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, BKK



X [Signature]

in the presence of:

Witness's signature: Nopparat Rerkpisut

Name: Ms. Nopparat Rerkpisut

Address: 93/1 Wireless Road, Pathumwan, Bkk

EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 28 November 2012.

Between:

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

Whereas:

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

The parties agree as follows:

1. **Agreement**

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

C

**2. Agreement documentations**

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

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

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

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

**3. Assignment**

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

**4. Entire Agreement**

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

4.2 Each party:

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

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

**5. Severability**

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

**6. Payments**

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

C

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

**7. Notices**

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

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

With a copy to:

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

Fax: 02 797 9812  
marked for the attention of: Anusara  
Chokvanitphong, Legal Director,


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

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

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

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

**8. Counterparts**

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



9. **General**

9.1 Nothing in this Agreement shall be deemed to constitute a partnership between any of the parties nor constitute any party the agent of any other party for any purpose.

9.2 The rights of each party under this Agreement:

- (a) may be exercised as often as necessary;
- (b) unless otherwise expressly provided in this Agreement, are cumulative and not exclusive of rights and remedies provided by law; and
- (c) may be waived only in writing and specifically.

9.3 Delay in exercising or non-exercise of any such right is not a waiver of that right.

9.4 A waiver (whether express or implied) by one of the parties of any of the provisions of this Agreement or of any breach of or default by the other party in performing any of those provisions shall not constitute a continuing waiver and that waiver shall not prevent the waiving party from subsequently enforcing any of the provisions of this Agreement not waived or from acting on any subsequent breach of or default by the other party under any of the provisions of this Agreement.

10. **Force Majeure**

10.1 None of the parties shall be liable to any other for any delay or non performance of its obligations under this Agreement arising from Force Majeure (as defined in the Lease Agreement).

10.2 Subject to the party so delaying promptly notifying the other party in writing of the cause and the likely duration of the delay and provided that the party shall use reasonable endeavours to limit the effect of such event on the other party, the performance of the delaying party's obligations, to the extent affected by the delay, shall be suspended during the period that the cause persists.

11. **Term of Services**

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

12. **Governing Law**

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

13. **Arbitration**

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

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

C

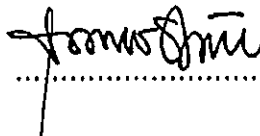
IN WITNESS WHEREOF, the parties have executed this Agreement in the presence of witnesses at the place and date stated above.

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

acting by its attorney:

Mr. SOMPONG KUNGNIRATTSAI

in the presence of:



Witness's signature:

Name: CADY PEARCE

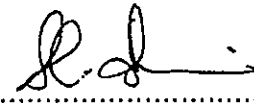
Address: 130-132 Sindhorn Building III  
22nd Floor Wireless Road, Lumpini  
Pathumwan, Bangkok 10330  
Tel. 0-2263-7600

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

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

Mr. Somchai Boonnamsiri and  
Mrs. Chavinda Hanmatanakool

in the presence of:

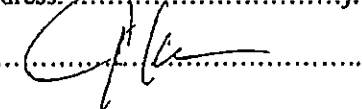
x 

Witness's signature: Panida

Name: Ms. Panida Wongsriyanon

Address: 92/1 Wireless Road, Pathumwan, BKK



x 

in the presence of:

Witness's signature: Nopparat Rerkpisut

Name: Ms. Nopparat Rerkpisut

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

C.

## PART 2 OF THE SERVICE AGREEMENT

### TERMS AND CONDITIONS

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

#### 1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. Services

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



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

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

3. Use of Services

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

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

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

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

5. **Taxation**

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

6. **Liability for damage or losses**

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

7. **Default and consequences**

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

C

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

8. **Cross default**

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

C.

## PART 3 OF THE SERVICE AGREEMENT

### SCOPE OF SERVICES

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

#### 1. Common Amenities and Services

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

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

**PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT**

**RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE**

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

**1. Service Fee**

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

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

**2. Maintenance Fee**

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



EXECUTION COPY

**ADDENDUM**

**DATED 16 JULY 2015**

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

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3121818.5

*lll*

**CONTENTS**

<b>Clause</b>	<b>Page</b>
1. Interpretation .....	1
2. Amendments.....	1
3. Miscellaneous .....	1
4. Governing Law .....	2
 <b>Schedule</b>	
Part 4 of the Service Agreement - Rates and Calculation of Service Fee.....	3
 Signatories .....	 5



**THIS ADDENDUM** is dated 16 July 2015

**BETWEEN:**

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

**BACKGROUND**

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the properties in Nakornsrihammarat owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 28 November 2012, between the Landlord and the Customer (the **Service Agreement**).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

**IT IS AGREED** as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

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

**2. AMENDMENTS**

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

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

**3. MISCELLANEOUS**

- (a) Clauses 9, 12 and 13 of the Service Agreement apply to this Addendum as if set out in full in this Addendum.
- (b) Subject to the terms of this Addendum, the Service Agreement will remain in full force and effect and, from the date hereof, the Service Agreement and this Addendum will be read and construed as one document.

4. **GOVERNING LAW**

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

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

**PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT**

**RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE**

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

**1. Service Fee**

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

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

*lll*

## 2. Maintenance Fee

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

**SIGNATORIES**

**THE LANDLORD**

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and  
Mr. Piraj Migasena



*[Handwritten signature]*  
.....

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

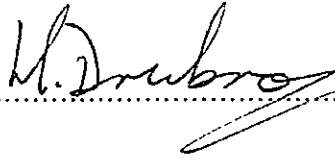
Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road  
.....  
Yannawa, Sathorn, Bangkok

*[Handwritten mark]*


**THE CUSTOMER**

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

Mr. Harjeet Singh Drubra

  
.....

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Vorapon Techa-akrakul

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

EXECUTION COPY

**ADDENDUM**

**DATED 16 JULY 2015**

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

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3119056.4

*lll*

**CONTENTS**

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

*WLL*

**THIS ADDENDUM** is dated 16 July 2015

**BETWEEN:**

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office is at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

**BACKGROUND**

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

**IT IS AGREED** as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

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

**1.2 Construction**

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

**2. AMENDMENTS**

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

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

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

**3. MISCELLANEOUS**

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

**4. GOVERNING LAW**

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

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

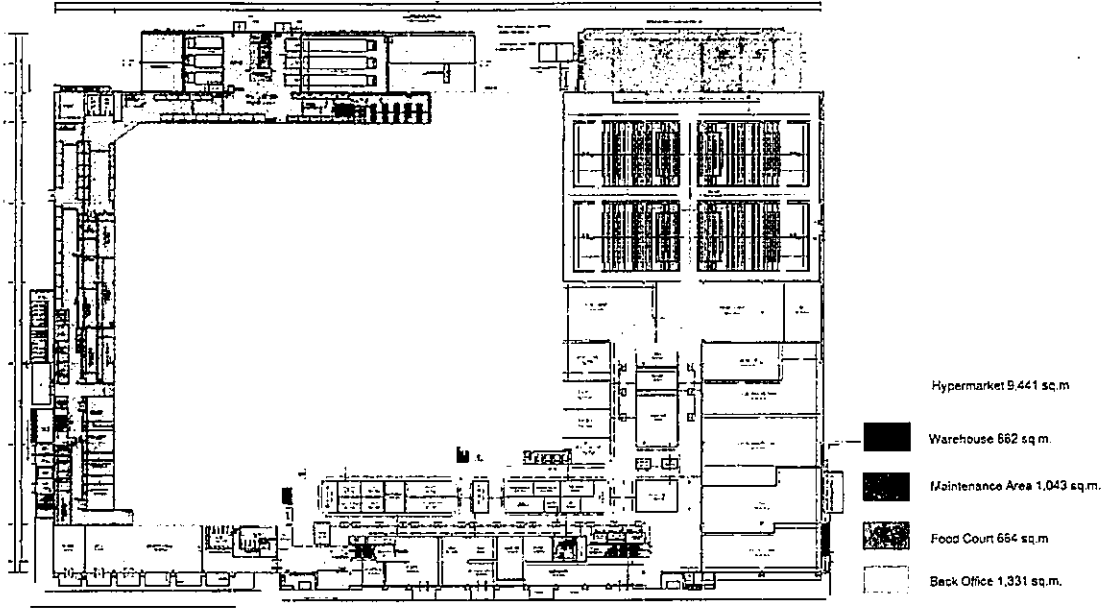
**SCHEDULE 1**  
**THE PROPERTY**

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

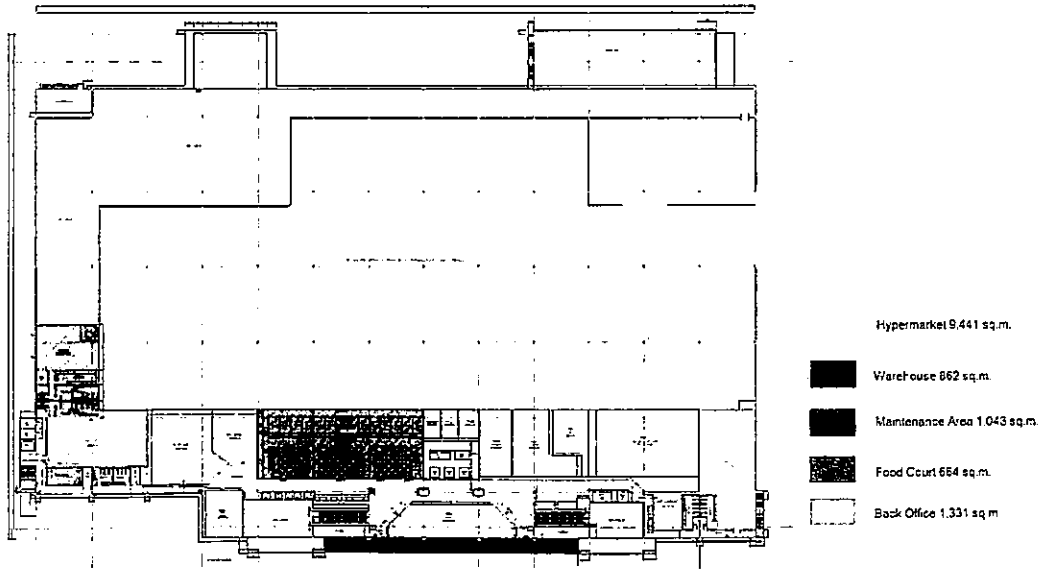
*lll*

PLAN

STORE NAKORNSRITHAMARAT



STORE NAKORNSRITHAMARAT



MEZZANINE FLOOR PLAN

*Handwritten mark*

**SCHEDULE 2**

**RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM**

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,497,842	68,282	1,566,124
2.	1,497,842	68,282	1,566,124
3.1	1,497,842 (4 Dec 14 - 31 May 15)	68,282 (4 Dec 14 - 31 May 15)	1,566,124 (4 Dec 14 - 31 May 15)
3.2	1,223,611 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	68,282 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)	1,291,893 (1 Jun 15 – 3 Dec 15)
4.	1,345,972	75,110	1,421,082
5.	1,345,972	75,110	1,421,082
6.	1,345,972	75,110	1,421,082
7.	1,480,570	82,621	1,563,191
8.	1,480,570	82,621	1,563,191
9.	1,480,570	82,621	1,563,191
10.	1,628,627	90,883	1,719,510

**SCHEDULE 3**

**RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM**

<b>Year of First Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,628,627	90,883	1,719,510
2.	1,628,627	90,883	1,719,510
3.	1,791,489	99,971	1,891,460
4.	1,791,489	99,971	1,891,460
5.	1,791,489	99,971	1,891,460
6.	1,970,638	109,969	2,080,607
7.	1,970,638	109,969	2,080,607
8.	1,970,638	109,969	2,080,607
9.	2,167,702	120,965	2,288,667
10.	2,167,702	120,965	2,288,667

*ML*

**SCHEDULE 4**

**RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM**

<b>Year of Second Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	2,167,702	120,965	2,288,667
2.	2,384,472	133,062	2,517,534
3.	2,384,472	133,062	2,517,534
4.	2,384,472	133,062	2,517,534
5.	2,622,920	146,368	2,769,288
6.	2,622,920	146,368	2,769,288
7.	2,622,920	146,368	2,769,288
8.	2,885,212	161,005	3,046,217
9.	2,885,212	161,005	3,046,217
10.	2,885,212	161,005	3,046,217

*W*

**SIGNATORIES**

**THE LANDLORD**

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and  
Mr. Piraj Migasena



*[Handwritten signature]*  
.....

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

*[Handwritten signature]*

Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

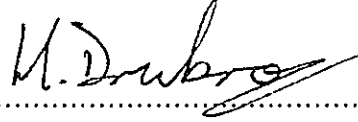
Address: 1 Empire Tower, 32nd Floor, South Sathorn Road  
.....  
Yannawa, Sathorn Bangkok

*[Handwritten mark]*

**THE TENANT**

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

Mr. Harjeet Singh Drubra

  
.....

in the presence of:

Witness's signature:



Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

Witness's signature:



Name: Vorapon Techa-akrakul

Address: 629/1 Nawamint Road, Nuanchan  
Buengskoon, Bangkok  
.....

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฐ

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Temporary)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย