

J20/63011 (2/6)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนนคร (รหัสสาขา 60)

เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนนคร 2

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี



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

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63011 (2/6)

วันที่ 30 มกราคม 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นวนคร" ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 2,666,000,000 บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

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	7
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	13
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	16
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	16
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	17
4.1 ผังเมือง	17
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	18
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	18
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	19
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	19
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	19
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	19

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	20
7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย	20
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	23
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	31
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	34
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	43

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 40,011 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 14°07'14" N, LONG 100°37'02" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนนวนคร 2 เป็นถนนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 54492
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน (ดูรายละเอียดหน้า 13 ประกอบ) - ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน : ราคารวม 310,125,000 บาท (25,000 บาทต่อตารางวา)
ของทางราชการ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ : ข้อกำหนดของผังเมือง
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง - บริเวณหมายเลข 4.1)

หมายเหตุ : ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ได้หมดอายุบังคับใช้ลงเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 มีใจความว่า “บรรดากฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 27 มกราคม 2563

มูลค่าตลาด : 2,666,000,000 บาท
(Market Value) (สองพันหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

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 วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าเป็นราคาที่สามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

● นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของ ผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการ วิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสาร หลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้ คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยาน ต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้าน ตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองใน ความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามา ทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่า ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มี ส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นใน เชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดต่อบทค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความปลอดภัยหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มี
ผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตัดถนนนวนคร 2 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธินบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 46-47 โดยตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และอยู่ห่างจากพิพิธภัณฑ์การเกษตรเฉลิมพระเกียรติ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 200 เมตร ในตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°07'14" N, LONG 100°37'02" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร และโรงพยาบาล โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน การใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงงานอุตสาหกรรมภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของอพาร์ทเมนท์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยจะตั้งอยู่ในชอยแยกย่อยจากถนนพหลโยธิน โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โรงพยาบาลนวนคร แขวงการทางปทุมธานี มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ วัดคุณหญิงส้มจีน และบึงชีนวนคร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออก ได้โดยถนนนวนคร 2 ซึ่งเป็นถนนภายในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมนวนคร มีสภาพปัจจุบันเป็นถนน ค.ส.ล. ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็น ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณถนนนวนคร 2 สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- พิพิธภัณฑ์การเกษตรเฉลิมพระเกียรติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 200 เมตร
- แขวงทางหลวงปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 500 เมตร
- วัดคุณหญิงส้มจีน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 900 เมตร
- มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โรงเรียนวันครู 2502 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 2.4 กิโลเมตร
- สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.6 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ศูนย์รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 9.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 30 เมตร
- โรงพยาบาลกาญจนาเวช ปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 300 เมตร
- ห้างสรรพสินค้าเจ-เวนิว ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 350 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน คาลเท็กซ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 400 เมตร
- สนามกอล์ฟ เอไอที กอล์ฟ คลับ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- ตลาดไท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- โรงแรมแมนฮัตตัน ปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 800 เมตร
- หมู่บ้านพฤษภา 52/1 พหลโยธิน-นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- หมู่บ้านดี คิวบ์ พหลโยธิน-นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 2.3 กิโลเมตร
- หมู่บ้านกฤษดา แกรนด์ พาร์ค พหลโยธิน-รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 6.7 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน ประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนนคร โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนนวนนคร 2 ยาวประมาณ 248 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวประมาณ 212 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดถนนนวนนคร 5 ยาวรวมประมาณ 212 เมตร
ทิศใต้	: ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 264 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดถนนนวนนคร 2 ยาวรวมประมาณ 248 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดถนนนวนนคร 4 ยาวรวมประมาณ 204 เมตร

• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร จำนวน 1 อาคาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 133.83 x 144.50 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 40,011 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 12 ปี และพื้นที่ส่วนเมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ประมาณ 11 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซั่ม บอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิต โต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 40,011 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	8,368
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	1,119
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	1,792
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	611
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,338
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	10,301
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	4,243
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Car park Area)	11,855
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	384
รวมพื้นที่	40,011

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 120.00 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของ เทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง สำนักงาน และที่จอดรถใต้อาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีก ของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด
2. บันไดหนีไฟ
3. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด และทางเลื่อนจำนวน 2 ชุด
4. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 843 คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน 274 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,500 KVA/ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด
- ใช้สำหรับอาคารเทสโก้โลตัส จำนวน 1 ชุด (ขนาด 750 KVA)
 - ใช้สำหรับอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำนวน 1 ชุด (ขนาด 90 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 3 ชุด (ขนาด 420 ตัน/ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์มีน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อาคารเทศบาล ไลต์ส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : 368/2549
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)
เป็นอาคาร : ถาวร 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร,
ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, พาณิชยกรรม, สรรพสินค้า (ค้าปลีก,
ค้าส่งประเภทอุปโภค) โดยมี พื้นที่ 38,680 ตารางเมตร ที่
จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน 416 คัน
พื้นที่ 19,980 ตารางเมตร
ถาวร 2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา
และป้ายบอกทางเข้า-ออก พื้นที่ 795 ตารางเมตร
ถาวร 3. ชนิด โครงเหล็ก จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม
ทางเดินและที่จอดรถ พื้นที่ 2,520 ตารางเมตร
ถาวร 4. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่
1,680 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 18 ตุลาคม 2549

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อาคารเทศบาล ไลต์ส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร)

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ : 41/2551
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ : ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ
บริษัท นวนคร จำกัด
เป็นอาคาร : ถาวรชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ
พื้นที่ 3,878 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 11 กุมภาพันธ์ 2551

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
54492	34	14631	31	0	05	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5137 III 7460-6, 7

ตำบล : คลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก)

อำเภอ : คลองหลวง

จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :

- ตัดการจำนอง (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องถนนทางเดินขนานถนนที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ 364 , 25643 และ 25644 ตามข้อตกลง ลงวันที่ 25 เมษายน 2556 (ฉบับที่ข้อตกลงตามเอกสารแนบ)
- ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างตามหนังสือ แบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 20 มกราคม 2557

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ละครึ่ง 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 20 มกราคม 2557

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,368.00
พื้นที่ Food Court	1,338.00
พื้นที่ Back offices	612.00
พื้นที่ Maintenance	1,792.00
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,119.00

ค่าเช่าตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,171,520	1,757,280	2,928,800
2	1,171,520	1,757,280	2,928,800
3	1,171,520	1,757,280	2,928,800
4	1,288,672	1,933,008	3,221,680
5	1,288,672	1,933,008	3,221,680
6	1,288,672	1,933,008	3,221,680
7	1,417,539	2,126,309	3,543,848
8	1,417,539	2,126,309	3,543,848
9	1,417,539	2,126,309	3,543,848
10	1,559,293	2,338,940	3,898,233
11	1,559,293	2,338,940	3,898,233
12	1,559,293	2,338,940	3,898,233
13	1,715,222	2,572,834	4,288,056
14	1,715,222	2,572,834	4,288,056
15	1,715,222	2,572,834	4,288,056
16	1,886,745	2,830,117	4,716,862
17	1,886,745	2,830,117	4,716,862
18	1,886,745	2,830,117	4,716,862
19	2,075,419	3,113,129	5,188,548
20	2,075,419	3,113,129	5,188,548
21	2,075,419	3,113,129	5,188,548
22	2,282,961	3,424,442	5,707,403
23	2,282,961	3,424,442	5,707,403
24	2,282,961	3,424,442	5,707,403
25	2,511,257	3,766,886	6,278,143
26	2,511,257	3,766,886	6,278,143
27	2,511,257	3,766,886	6,278,143
28	2,762,383	4,143,575	6,905,958
29	2,762,383	4,143,575	6,905,958
30	2,762,383	4,143,575	6,905,958

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

: - ค่าเช่าพื้นที่ Food Court

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าบริการ (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	148,786	223,178	371,964
2	148,786	223,178	371,964
3	148,786	223,178	371,964
4	163,665	245,496	409,161
5	163,665	245,496	409,161
6	163,665	245,496	409,161
7	180,032	270,046	450,078
8	180,032	270,046	450,078
9	180,032	270,046	450,078
10	198,035	297,050	495,085
11	198,035	297,050	495,085
12	198,035	297,050	495,085
13	217,837	326,755	544,592
14	217,837	326,755	544,592
15	217,837	326,755	544,592
16	239,621	359,431	599,052
17	239,621	359,431	599,052
18	239,621	359,431	599,052
19	263,583	395,374	658,957
20	263,583	395,374	658,957
21	263,583	395,374	658,957
22	289,941	434,911	724,852
23	289,941	434,911	724,852
24	289,941	434,911	724,852
25	318,935	478,402	797,337
26	318,935	478,402	797,337
27	318,935	478,402	797,337
28	350,829	526,242	877,071
29	350,829	526,242	877,071
30	350,829	526,242	877,071

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
54492	12,405	25,000	310,125,000

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงานหรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

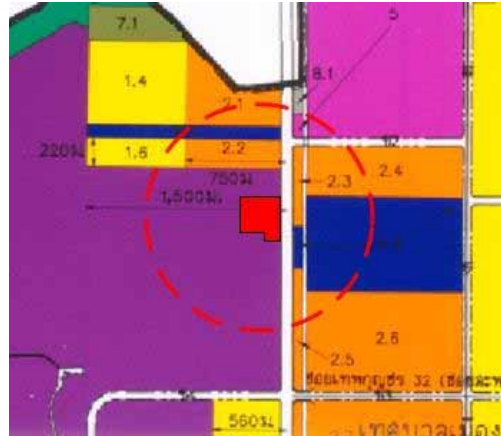
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง - บริเวณหมายเลข 4.1)

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้ การให้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี ต้องเป็นประเภทที่มีน้ำทิ้งซึ่งไม่มีสารพิษประเภทโลหะหนักหรือวัตถุมีพิษที่ใช้ในการเกษตรและสารเคมีอื่นๆ ที่เป็นพิษ ตามที่มติคณะรัฐมนตรีกำหนด และจะต้องมีน้ำทิ้ง ซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ 1 กิโลกรัม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
2. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
3. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
4. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
5. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
7. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

8. กายอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
9. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
10. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
11. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
12. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
3. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ :

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ได้หมดอายุบังคับใช้ลงเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 มีใจความว่า “บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาฉนวนคร จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อการพาณิชย์กรรมเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

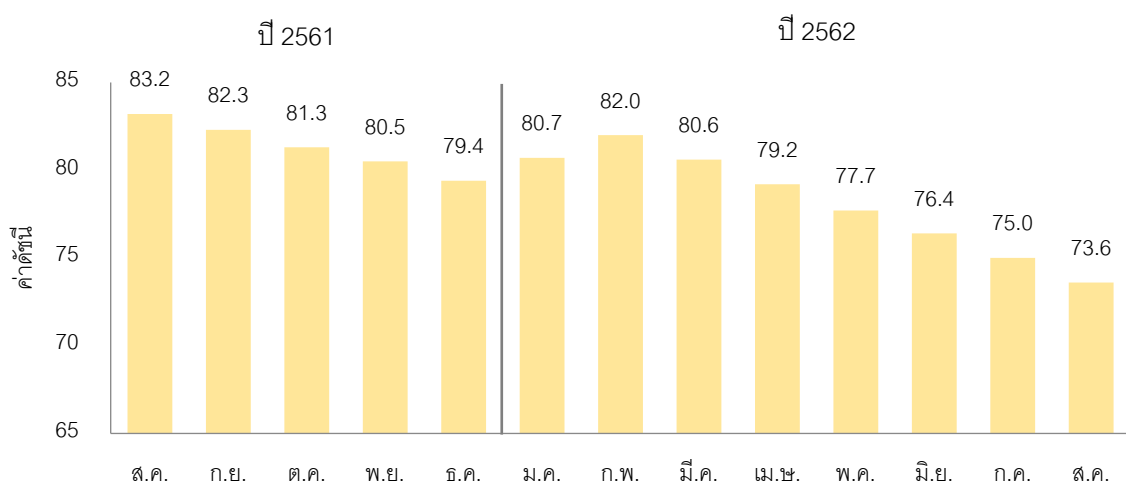
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

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)

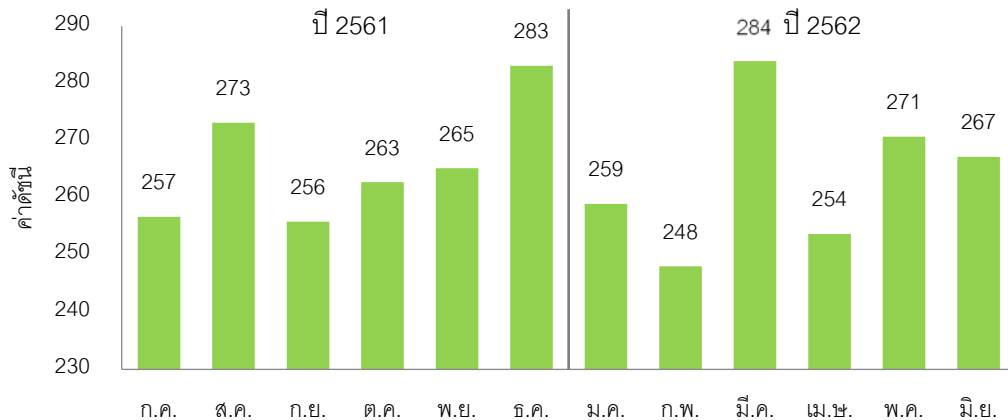


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

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

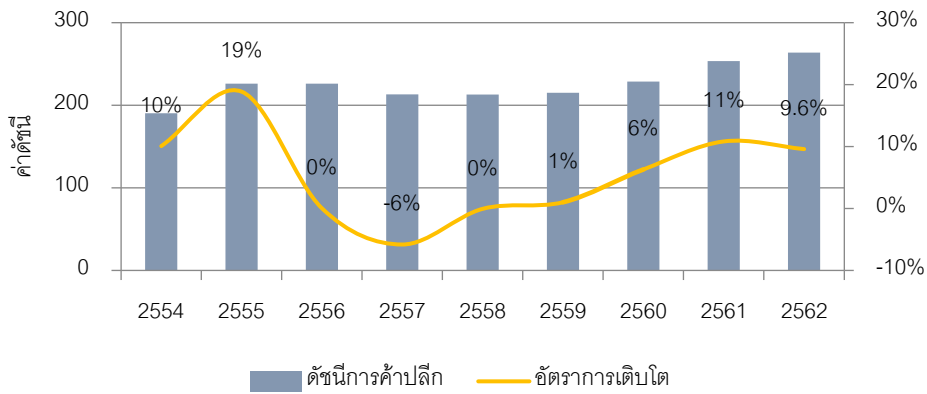
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

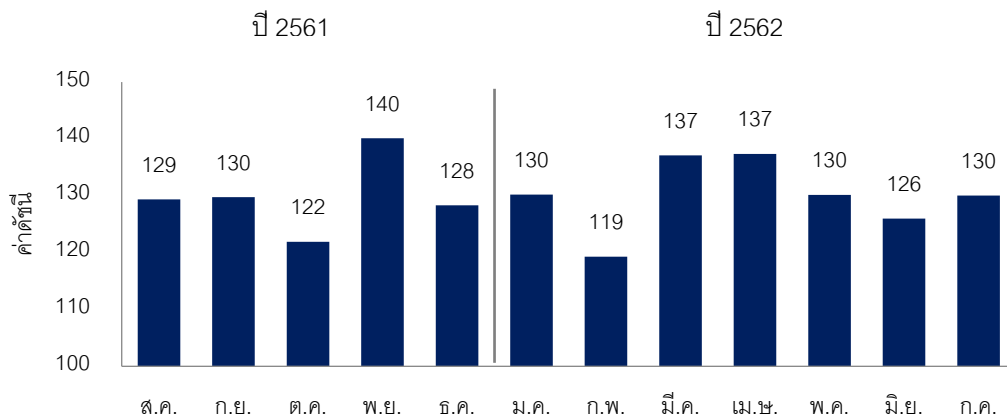


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

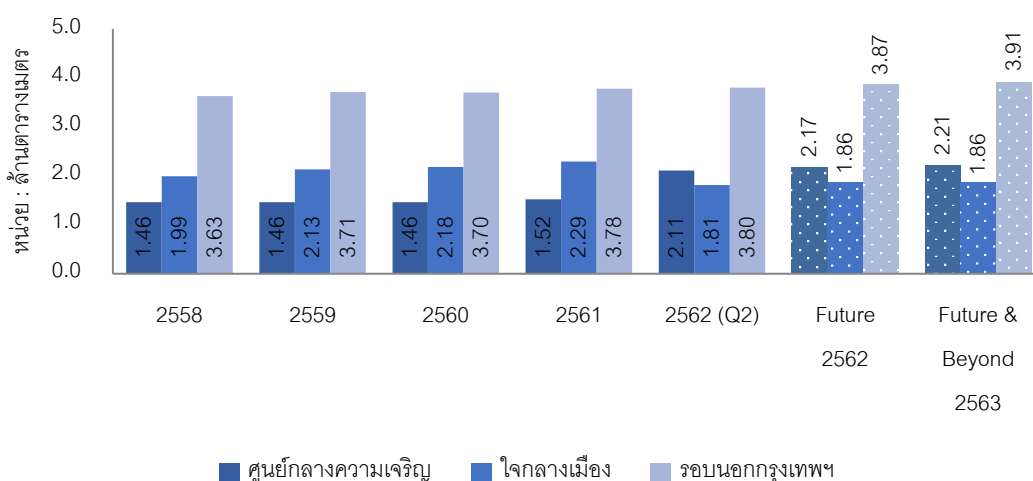
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● 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

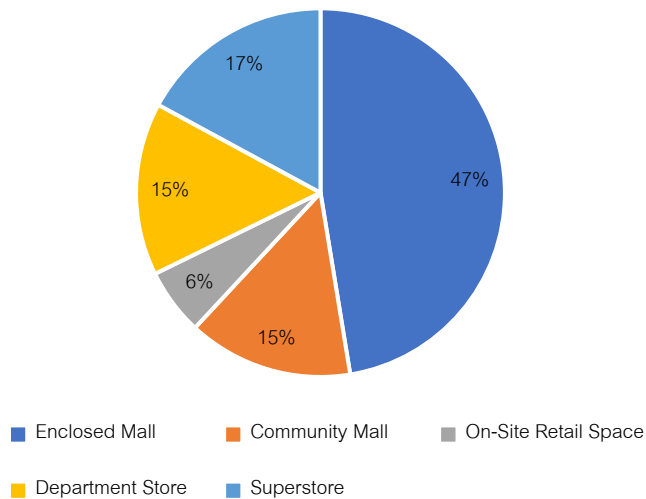
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งมีกำหนดเปิดตัวโครงการในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 โครงการสามย่าน 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



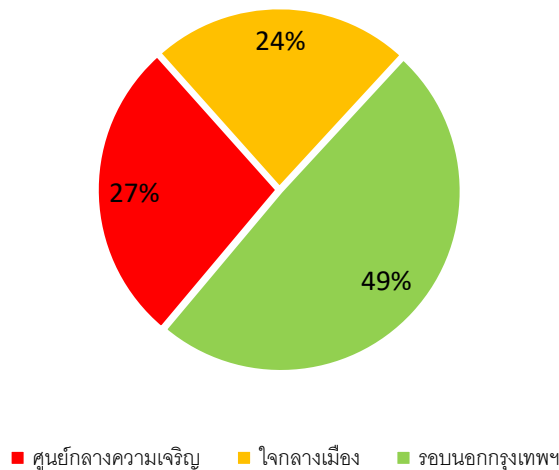
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนกบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 47% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ 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

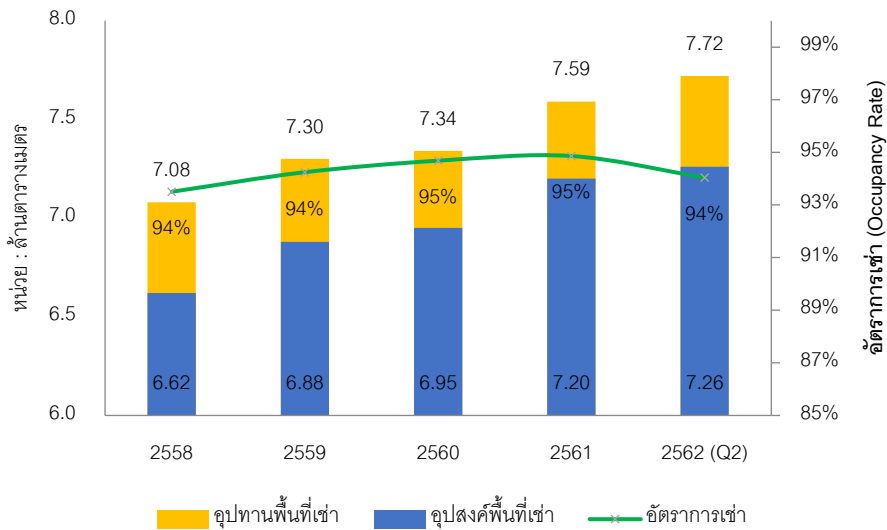
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

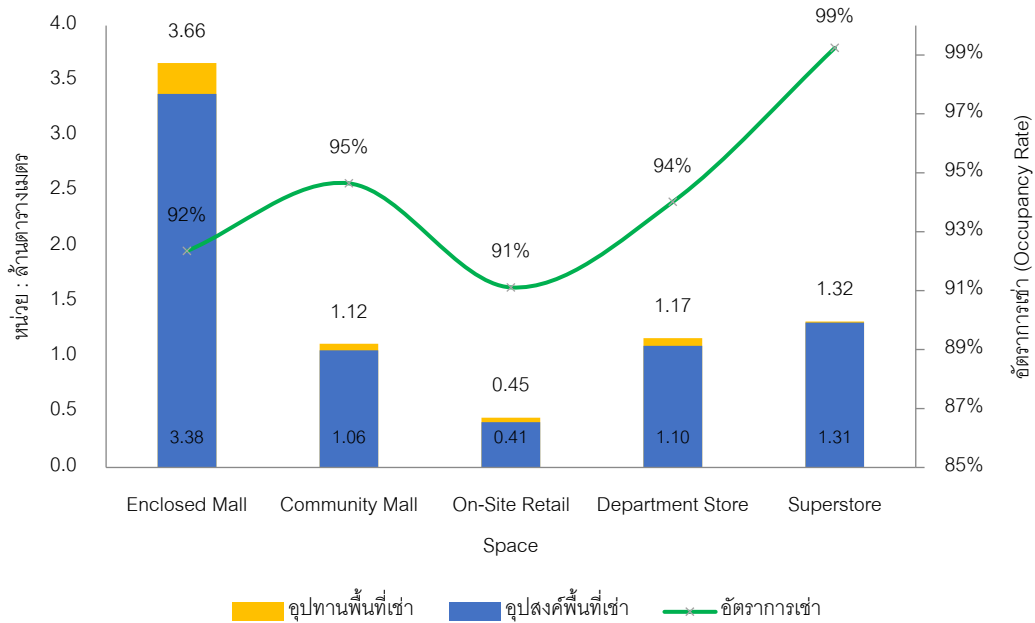
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 42,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ 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

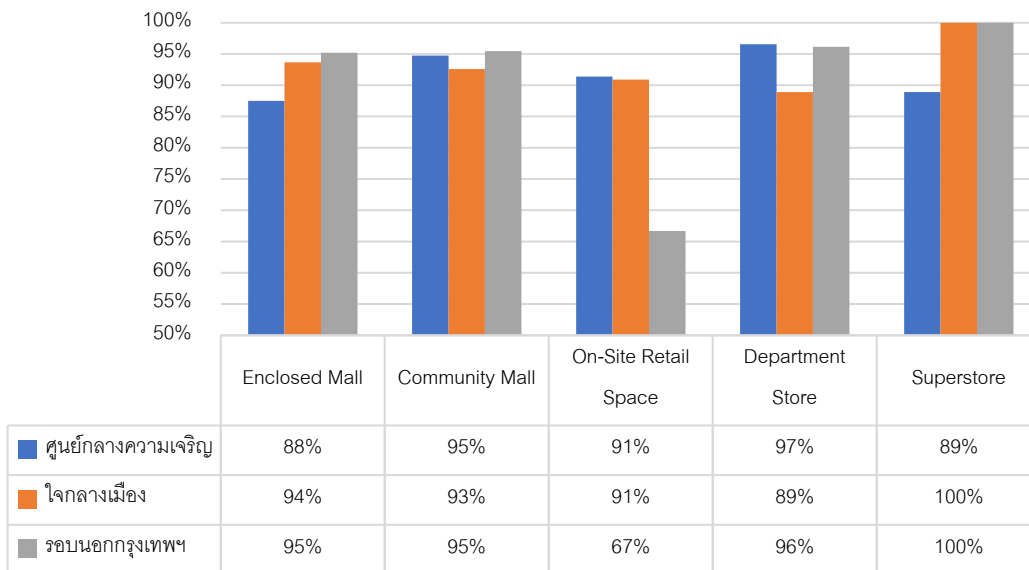


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 95% ตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ประมาณ 94% ศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 92% และศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (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	ชั้นอื่นๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 5,500	1,500 – 2,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 3,500	1,200 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

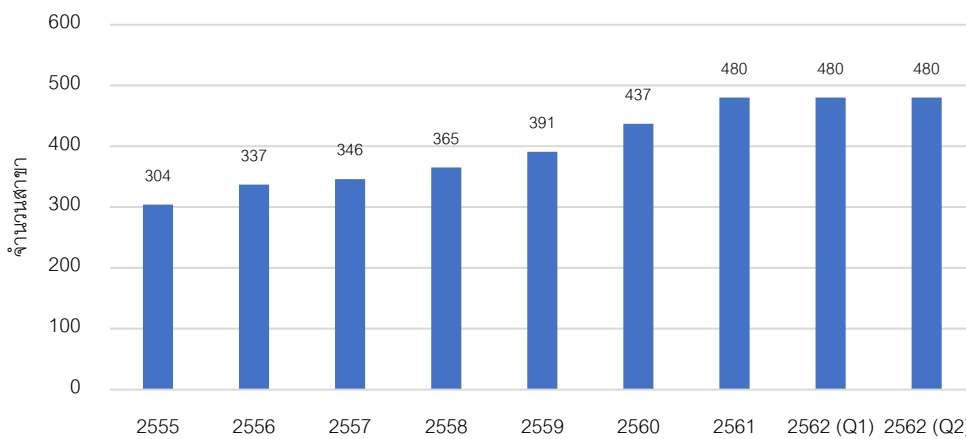
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

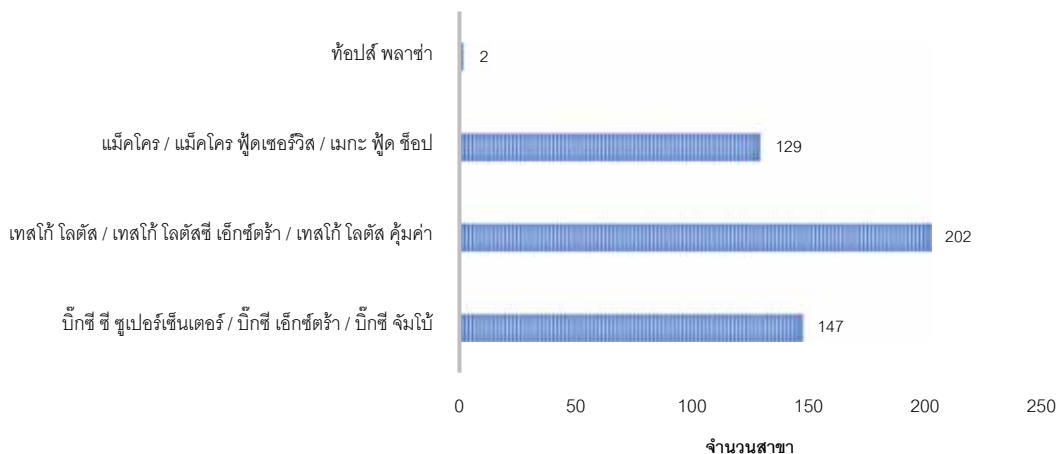
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 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



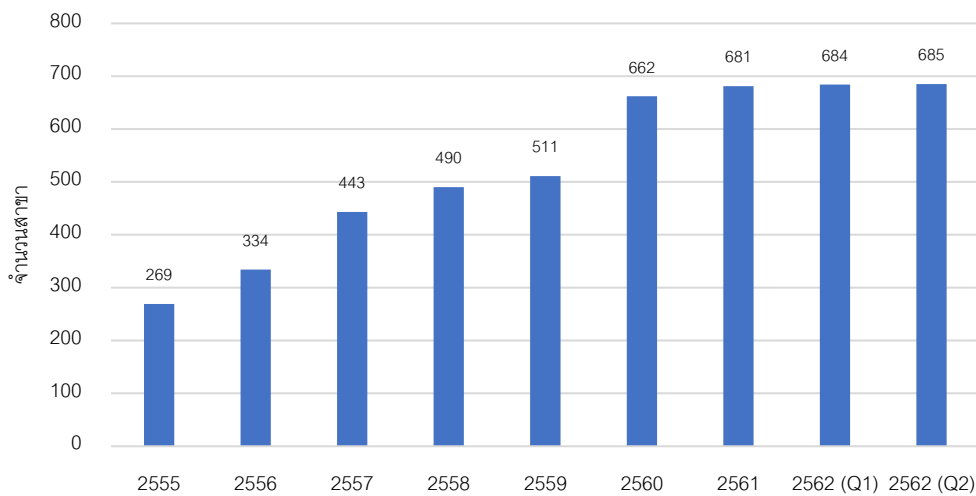
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 2 ปี 2562



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

“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)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้องค์กรฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้องค์กรฯ ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 5 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 47-48 เนื้อที่ดินประมาณ 176-0-0 ไร่ (70,400 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 25,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 5-6 เนื้อที่ดินประมาณ 44-2-66.1 ไร่ (17,866.1 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 40,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39-40 เนื้อที่ดินประมาณ 183-0-99 ไร่ (73,299 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 32,500 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 37-38 เนื้อที่ดินประมาณ 22-0-0 ไร่ (8,800 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 70,000 บาทต่อตารางวา
5. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6-7 เนื้อที่ดินประมาณ 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 85,000 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนนวนคร 2 และ ถนนนวนคร 5	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563	กุมภาพันธ์ 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	31-0-05.0	176-0-00.0	44-2-66.1	183-0-99.0	22-0-00.0
ราคา (บาท/ตารางวา)		25,000	40,000	32,500	70,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	40,000	32,500	70,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	40,000	32,500	70,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		22,500	36,000	29,250	63,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		22,500	36,000	29,250	63,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10.0%	20.0%	10.0%	10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		40.0%	10.0%	40.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		5.0%	5.0%	5.0%	10.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		55.0%	45.0%	55.0%	5.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		34,880	52,200	45,340	66,150
ผลการปรับฐานข้อมูล					
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	49,643	8,720	13,050	11,335	16,538
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	50,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทาง
บริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา)

ราคา 50,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 620,250,000 บาท
ประมาณ 620,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้สอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา รวมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (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 ภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	25,002.01	29,000	725,058,290	12	2.00%	24%	174,013,990	551,044,300
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	11,410.14	12,000	136,921,680	12	2.00%	24%	32,861,203	104,060,477
เมเจอร์ซิ่นเพด็อกซ์	3,600.00	29,000	104,400,000	11	2.00%	22%	22,968,000	81,432,000
รวมมูลค่าอาคาร			966,379,970		รวมมูลค่าอาคาร			736,536,777
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	29,600.00	1,500	44,400,000	12	3.00%	36%	15,984,000	28,416,000
รั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)	890.67	7,000	6,234,690	8	3.00%	24%	1,496,326	4,738,364
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	12	3.00%	36%	1,512,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			54,834,690		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			35,842,364
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			1,021,214,660		รวมมูลค่าตลาด (MV)			772,379,142
			หรือประมาณ 1,021,000,000		หรือประมาณ			772,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	620,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	772,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,392,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

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

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	4,836.85	1,920	3.0% ต่อปี
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,984.20	980	3.5% ต่อปี

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 24 มกราคม 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,928,800						
ปีที่ 2	2,928,800						
ปีที่ 3	2,928,800						
ปีที่ 4	3,221,680						
ปีที่ 5	3,221,680						
ปีที่ 6	3,221,680						
ปีที่ 7	3,543,848	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค 64)	12	3,543,848	-	3,543,848	42,526,176
ปีที่ 8	3,543,848	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค 65)	12	3,543,848	-	3,543,848	42,526,176
ปีที่ 9	3,543,848	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค 66)	12	3,543,848	-	3,898,233	42,526,176
ปีที่ 10	3,898,233	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	12	3,898,233	-	3,898,233	46,778,796
ปีที่ 11	3,898,233	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	12	3,898,233	-	3,898,233	46,778,796
ปีที่ 12	3,898,233	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	12	3,898,233	-	4,288,056	46,778,796
ปีที่ 13	4,288,056	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	12	4,288,056	-	4,288,056	51,456,672
ปีที่ 14	4,288,056	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	12	4,288,056	-	4,288,056	51,456,672
ปีที่ 15	4,288,056	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	12	4,288,056	-	4,716,862	51,456,672
ปีที่ 16	4,716,862	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	12	4,716,862	-	4,716,862	56,602,349
ปีที่ 17	4,716,862	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	12	4,716,862	-	4,716,862	56,602,349
ปีที่ 18	4,716,862	-	-	-	-	-	-

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 24 มกราคม 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	371,964						
ปีที่ 2	371,964						
ปีที่ 3	371,964						
ปีที่ 4	409,161						
ปีที่ 5	409,161						
ปีที่ 6	409,161						
ปีที่ 7	450,078	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 63 - 26 ม.ค. 64)	1	12	450,078	-	450,078
ปีที่ 8	450,078	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 64 - 26 ม.ค. 65)	2	12	450,078	-	450,078
ปีที่ 9	450,078	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 65 - 26 ม.ค. 66)	3	12	450,078	-	495,085
ปีที่ 10	495,085	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค. 67)	4	12	495,085	-	495,085
ปีที่ 11	495,085	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค. 68)	5	12	495,085	-	495,085
ปีที่ 12	495,085	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค. 69)	6	12	495,085	-	544,592
ปีที่ 13	544,592	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค. 70)	7	12	544,592	-	544,592
ปีที่ 14	544,592	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค. 71)	8	12	544,592	-	544,592
ปีที่ 15	544,592	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค. 72)	9	12	544,592	-	599,052
ปีที่ 16	599,052	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค. 73)	10	12	599,052	-	599,052
ปีที่ 17	599,052	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค. 74)	11	12	599,052	-	599,052
ปีที่ 18	599,052	-	-	-	-	-	-

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (Other Anchor Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)	3,600	130	10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปีที่ 7 ถึงปีที่ 17 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	ปีที่ 1 : 99% ปีที่ 2 : 98% ปีที่ 3 : 97% ตลอดการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่สำนักงาน (Back Office) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 32% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณาปรับเพิ่ม 5% ต่อปี จนตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.6% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 2.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	ประมาณ 2.3% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 5.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปี 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

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

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 – 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7% - 8% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

- **ต้นทุนขายทรัพย์สิน**

ทางบริษัท ได้ตั้งสมมติฐานโดยจะขายทรัพย์สินในปีที่ 11 ดังนั้นจึงประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สินโดยการคำนวณต้นทุนขายประกอบด้วยภาษีธุรกิจเฉพาะประมาณ 3.3% และค่าคอมมิชชั่นในการขายประมาณ 1% รวมทั้งหมดประมาณ 4.3%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาฉนวนนคร

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)	111,441,024	114,784,255	118,227,782	121,774,616	125,427,854	129,190,690	133,066,411	137,058,403	141,170,155	145,405,260	149,767,417
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	23,334,192	24,150,889	24,996,170	25,871,036	26,776,522	27,713,700	28,683,680	29,687,609	30,726,675	31,802,109	32,915,182
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	99%	98%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	133,427,464	136,156,441	138,927,234	143,216,282	147,638,245	152,197,259	156,897,588	161,743,631	166,739,925	171,891,147	177,202,122
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Lotus Store Area)	42,526,176	42,526,176	42,526,176	46,778,796	46,778,796	46,778,796	51,456,672	51,456,672	51,456,672	56,602,349	56,602,349
ศูนย์อาหาร (Food Court)	5,400,936	5,400,936	5,400,936	5,941,020	5,941,020	5,941,020	6,535,104	6,535,104	6,535,104	7,188,618	7,188,618
เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์	5,616,000	5,616,000	5,616,000	6,177,600	6,177,600	6,177,600	6,795,360	6,795,360	6,795,360	7,474,896	7,474,896
Zeed Zone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	53,543,112	53,543,112	53,543,112	58,897,416	58,897,416	58,897,416	64,787,136	64,787,136	64,787,136	71,265,863	71,265,863
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	44,493,908	46,051,195	47,662,987	49,331,192	51,057,783	52,844,806	54,694,374	56,608,677	58,589,981	60,640,630	62,763,052
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	231,464,484	235,750,748	240,133,333	251,444,890	257,593,444	263,939,480	276,379,098	283,139,444	290,117,042	303,797,640	311,231,037
รายได้อื่นๆ (Other Income)	1,101,224	1,126,942	1,153,237	1,192,350	1,229,242	1,267,318	1,310,324	1,350,886	1,392,752	1,440,040	1,484,640
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	232,565,709	236,877,690	241,286,570	252,637,240	258,822,686	265,206,798	277,689,422	284,490,330	291,509,793	305,237,680	312,715,677
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	5,169,881	5,324,977	5,484,726	5,649,268	5,818,746	5,993,309	6,173,108	6,358,301	6,549,050	6,745,522	6,947,887
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	5,555,148	5,658,018	5,763,200	6,034,677	6,182,243	6,334,548	6,633,098	6,795,347	6,962,809	7,291,143	7,469,545
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	4,221,360	4,319,944	4,420,743	4,570,677	4,712,093	4,858,052	5,022,908	5,178,396	5,338,881	5,520,153	5,691,122
ค่างาน (Utilities expenses)	10,155,123	10,392,282	10,634,770	10,995,458	11,335,658	11,686,784	12,083,371	12,457,420	12,843,491	13,279,569	13,690,859
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	2,215,663	2,267,407	2,320,313	2,399,009	2,473,234	2,549,844	2,636,372	2,717,983	2,802,216	2,897,361	2,987,097
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	2,790,789	2,842,532	2,895,439	3,031,647	3,105,872	3,182,482	3,332,273	3,413,884	3,498,118	3,662,852	3,752,588
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	30,107,962	30,805,160	31,519,192	32,680,737	33,627,847	34,605,018	35,881,130	36,921,331	37,994,565	39,396,600	40,539,098
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	202,457,746	206,072,530	209,767,378	219,956,504	225,194,839	230,601,780	241,808,292	247,568,999	253,515,228	265,841,080	272,176,580
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	3,644,239	3,709,306	3,775,813	3,959,217	4,053,507	4,150,832	4,352,549	4,456,242	4,563,274	4,785,139	4,899,178
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,627,960	1,676,799	1,727,103	1,778,916	1,832,283	1,887,252	1,943,869	2,002,185	2,062,251	2,124,118	2,187,842
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	5,272,199	5,386,104	5,502,916	5,738,133	5,885,790	6,038,084	6,296,419	6,458,427	6,625,525	6,909,258	7,087,020
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	5,539,158	5,668,517	5,800,784	5,997,523	6,183,086	6,374,609	6,590,929	6,794,957	7,005,541	7,243,401	7,467,741
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	191,646,389	195,017,908	198,463,679	208,220,848	213,125,963	218,189,087	228,920,944	234,315,615	239,884,163	251,688,420	257,621,818
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										3,522,058,280	
Net Operating Income + Terminal Value	191,646,389	195,017,908	198,463,679	208,220,848	213,125,963	218,189,087	228,920,944	234,315,615	239,884,163	3,773,746,700	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,665,678,284	บาท									
หรือประมาณ	2,666,000,000	บาท									

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,392,700,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	2,666,000,000

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 รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

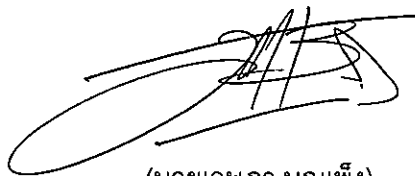
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร

- ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร (รหัสสาขา 60)

มูลค่าตลาด (Market Value)	2,666,000,000 บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายเจษฎา บุญเพ็ง)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
(สมาชิกเลขที่ 4-0-1131-62)
สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

สุราษฎร์ ชนะแก้ว

(นายสุราษฎร์ ชนะแก้ว)
ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย



(นายวิฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 47-48 ติดกับแนวทางหลวงพทุมธานี ทางด้านทิศใต้
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง - หมายเลข 4.1)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เนื้อที่ดิน	: 176-0-00 ไร่ (70,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 200 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ถมเสมอระดับถนนหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณชิตติสรรค์ โทรศัพท์ 080-243-2665
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 5-6 อยู่ติดกับสถานีบริการน้ำมัน เอสโซ่ ทางทิศตะวันตก
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.13)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 44-2-66.1 ไร่ (17,866.1 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 40,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณสันติ โทรศัพท์ 081 909 4239
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39-40 ห่างจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สถานีไฟฟ้าบางชันท์ 1 ไปทางทิศใต้ ประมาณ 500 เมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.15)
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถานศึกษา อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- เนื้อที่ดิน : 183-0-99 ไร่ (73,299 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 244 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 1 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 70 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 32,500 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณสุก โทรศัพท์ 087-991-1228
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 37-38 ห่างจากเมกาไฮม รั้งสิต ไปทางทิศใต้ ประมาณ 100 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - หมายเลข 1.19)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถานศึกษา อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เนื้อที่ดิน	: 22-0-00 ไร่ (8,800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 97 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ถมเสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 70,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณสมชาย โทรศัพท์ 086-121-8576
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับการพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

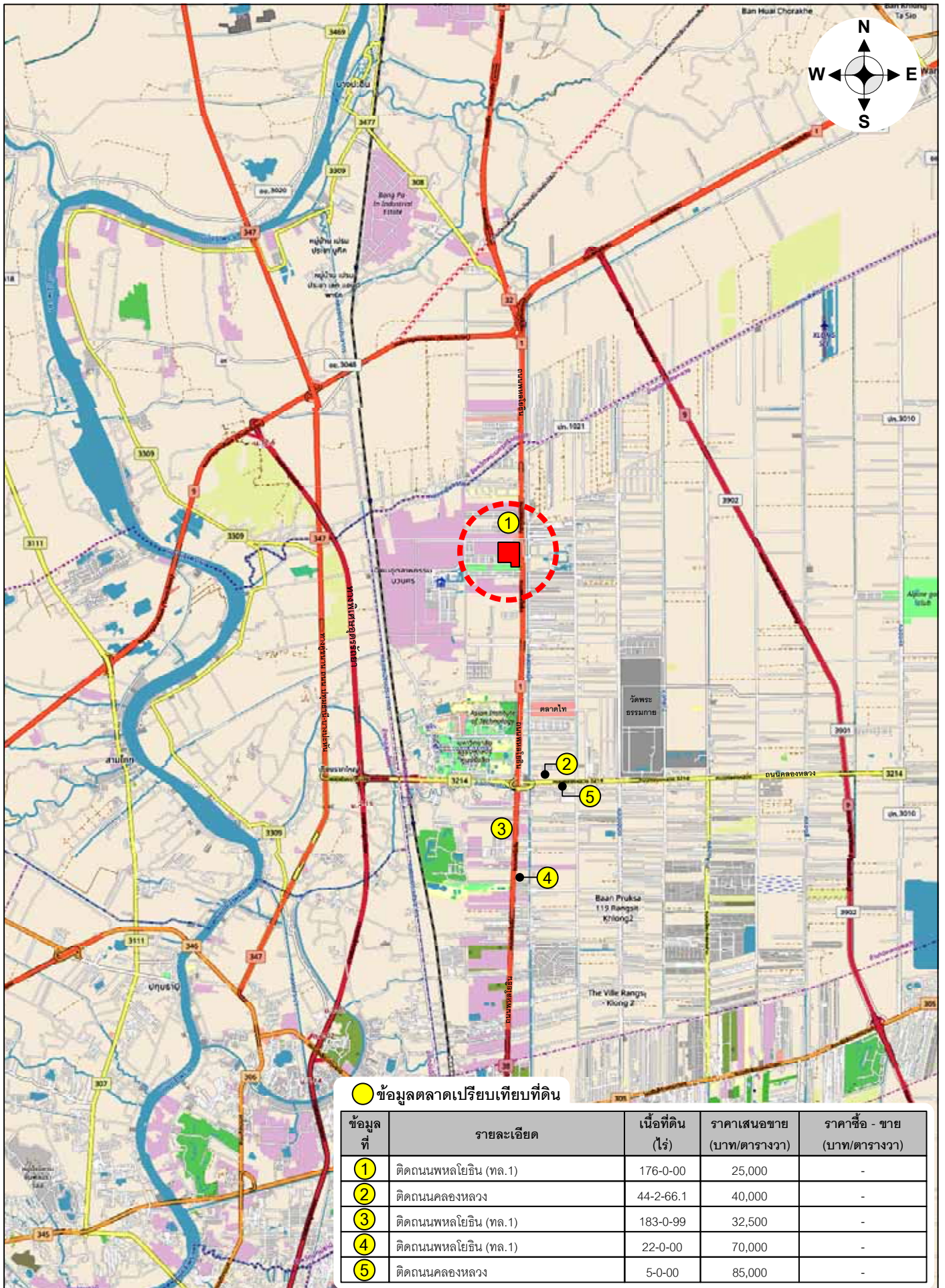
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6-7 ตรงข้ามกับเทศบาล ไลต์ส สาขาคลองหลวง
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.16)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 5-0-00 ไร่ (2,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 47 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 85,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณคัง โทรศัพท์ 098-789-8214
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม

เอกสารประกอบ ข

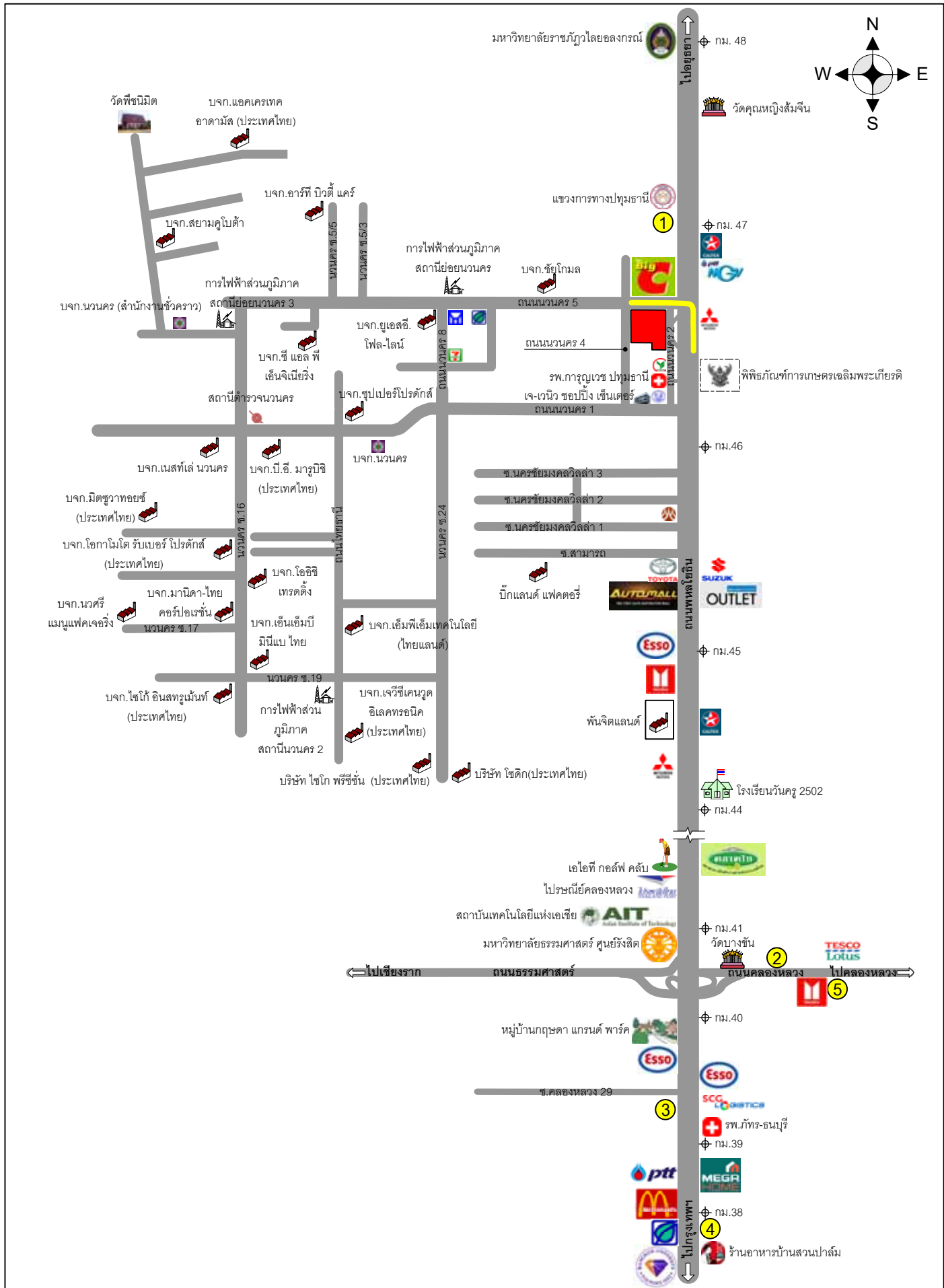
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูล ที่	รายละเอียด	เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ - ขาย (บาท/ตารางวา)
1	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	176-0-00	25,000	-
2	ติดถนนคลองหลวง	44-2-66.1	40,000	-
3	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	183-0-99	32,500	-
4	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	22-0-00	70,000	-
5	ติดถนนคลองหลวง	5-0-00	85,000	-

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

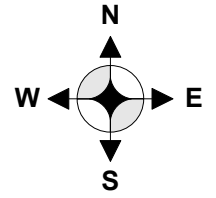


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
 ไม่เข้ามাত্রาส่วน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ● ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



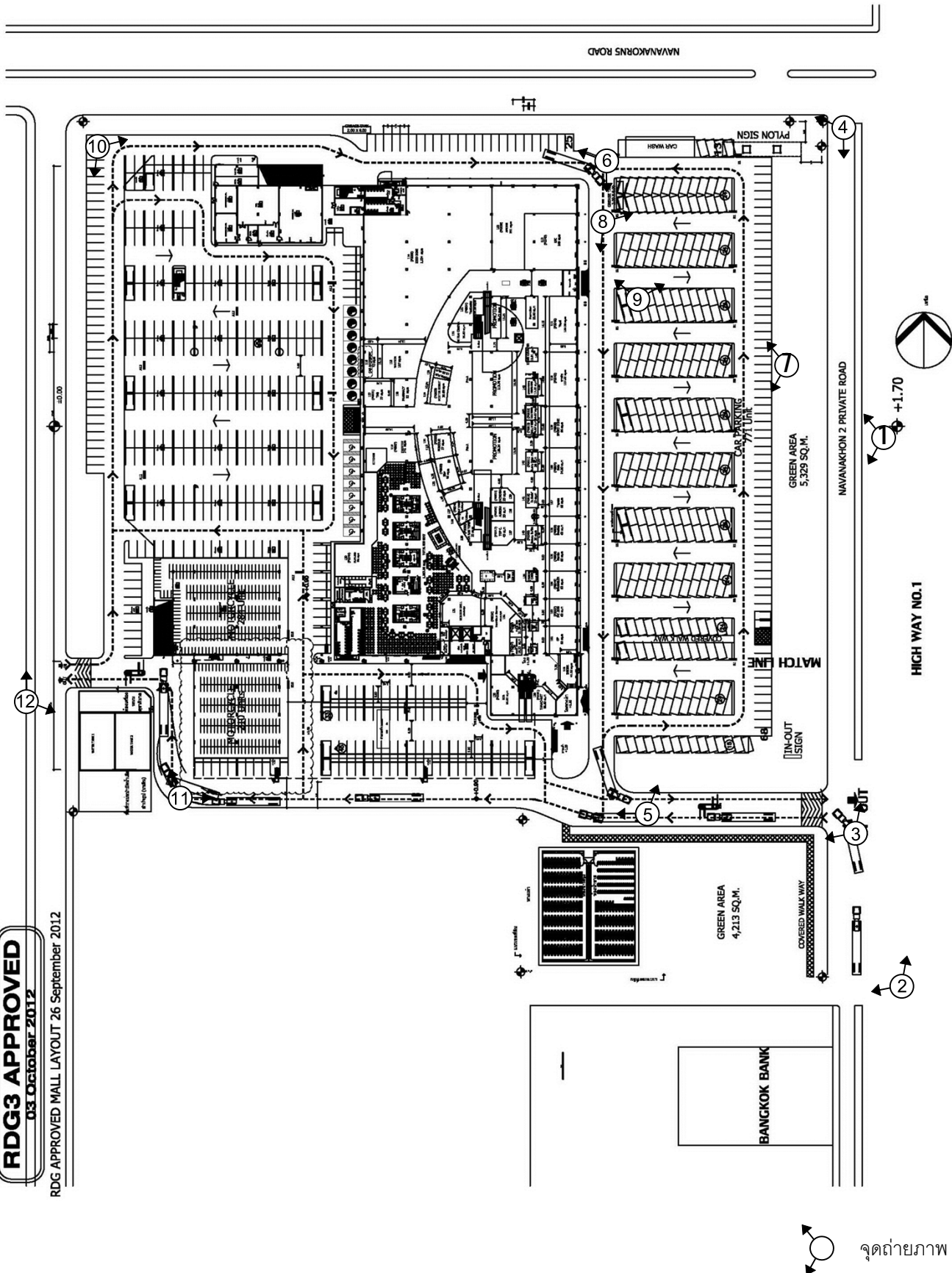
เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร

RDG3 APPROVED

03 October 2012

RDG APPROVED MALL LAYOUT 26 September 2012



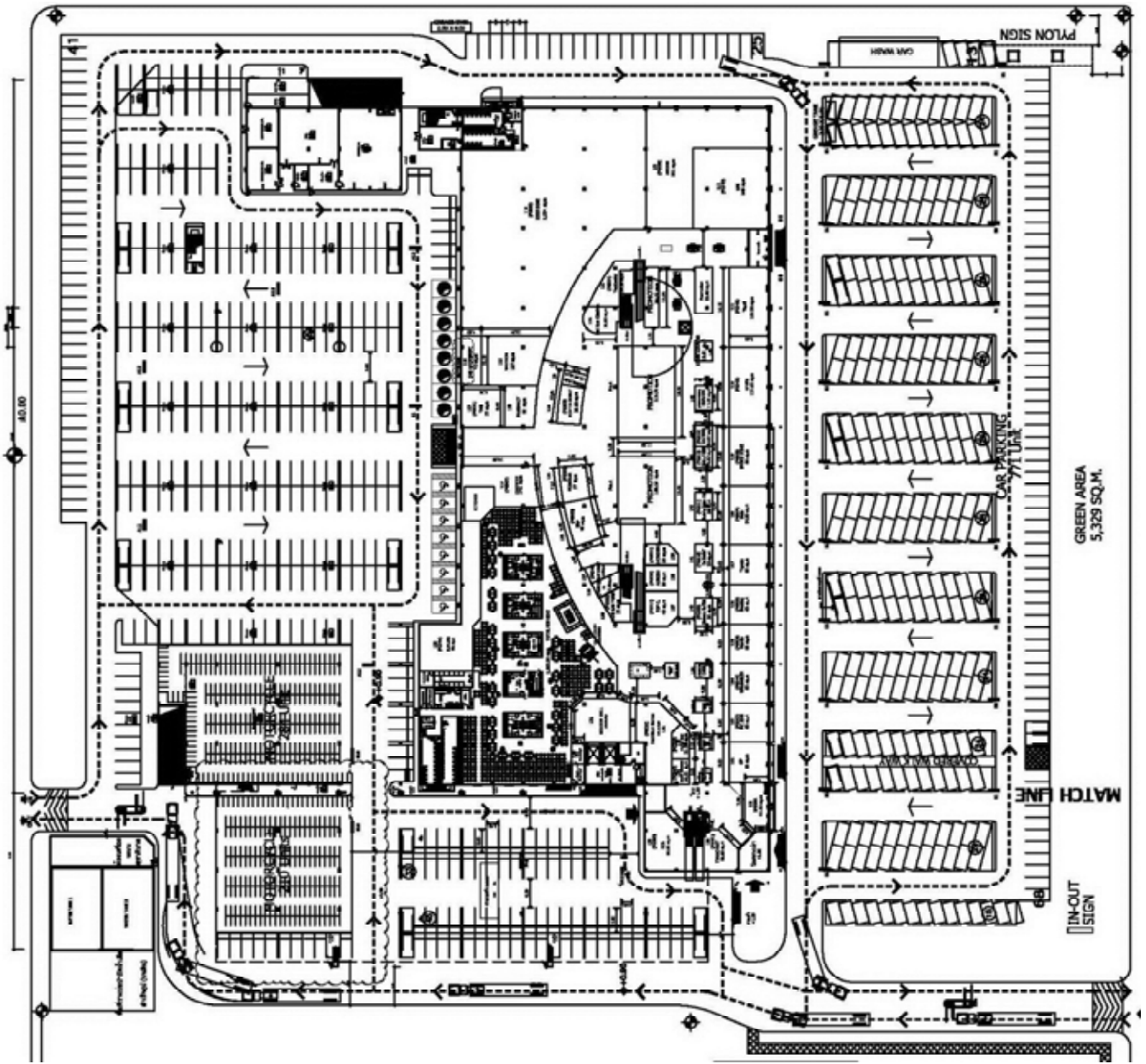
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร
ไม่เข้ามตราส่วน

เทศใกล้ตัส
สาขานวนคร (60)

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



แปลนอาคารชั้น 1

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

เทศโก่โลดัส
สาขานวนคร (60)

เอกสารประกอบ ข
รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 368 / 2549

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน ทลโยธิน หมู่ที่ 13
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 54492

เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร กัดอาคาร, ห้องเย็น, เเบเกอรี่, สำนักงาน

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค้าส่ง
พื้นที่/ความยาว 38.680.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 416 คัน พื้นที่ 19.980.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด บ้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 บ้าย เพื่อใช้เป็น บ้ายโฆษณาและบ้ายบอกทางเข้า, ออก
พื้นที่/ความยาว 795.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด โครงเหล็ก ชั้นเดียวจำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ
พื้นที่/ความยาว 2,520.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ พื้นที่ 1680.00 ตารางเมตร
ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 406 / 2549 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายมนิต หวังธรรมเกื้อ สสอ. 1617, นายวีระศักดิ์ หวังธรรมเกื้อ สผ. 4021

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่มีผลบังคับแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 17 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2554

ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2549

(ลายมือชื่อ)

(ตำแหน่ง)

รองนายกเทศมนตรีเมืองสวนหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....	การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....
.....
(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....
ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว
๒. ผู้ได้รับใบอนุญาต ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้
๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 41 / 2551

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10

ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต ปینگม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ตัดแปลงอาคาร

ที่บ้านเลขที่ 98/103 ตรอก/ซอย - ถนน หมู่ที่ 13

ตำบล/แขวง คลองหมิง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 54492

เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น มหรรณ

พื้นที่/ความยาว 3,878.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 25 / 2551 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายวิระศักดิ์ หนึ่งประเสริฐ สย. 4021 แขวงสามยุคไทย นนทบุรี เป็นผู้ควบคุมงาน สสจ. 1077

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 10 เดือน

ออกให้ ณ วันที่ 11 เดือน

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรี กรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



การต่ออายุใบอนุญาต

<u>การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....</u>	<u>การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....</u>	<u>การต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่.....</u>
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....
.....
(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....
ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาต ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สารบัญจดทะเบียน (ในต่อ น.ส. ๕ ง)

แผ่น

หน้า ก

ที่ดินโฉนดเลขที่

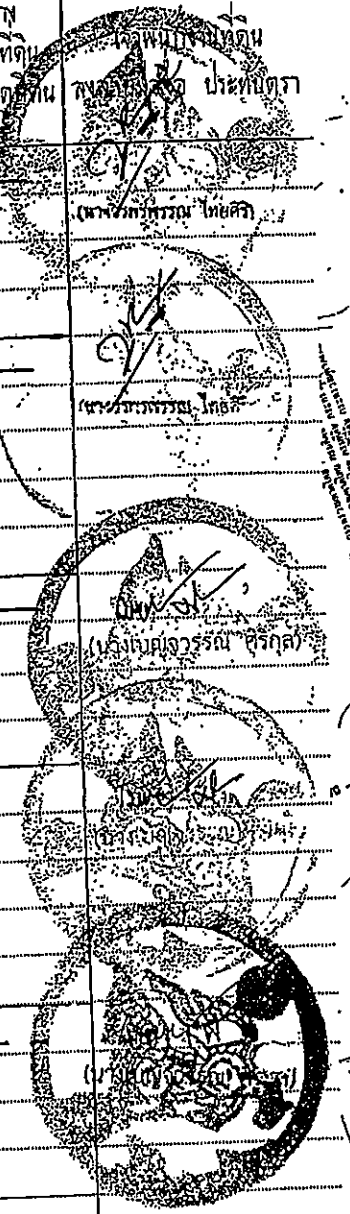
๕๔๔๙๒

อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เลขที่ โฉนดที่ดิน ตามสัญญา			เลขที่ โฉนดที่ดิน คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน หรือ	จำนวน ที่ดิน แปลง	ประเภท ที่ดิน
				ที่ ไร่	งาน	ตาราง วา	ที่ ไร่	งาน	ตาราง วา			
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	โอนจาก จำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	๓๑	-	๐๕						
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	เลิกเช่า	บริษัท เอก - ซีย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	๓๑	-	๐๕						
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	ขาย	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอก - ซีย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	๓๑	-	๐๕						
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	การจำยอม (ไม่มีค่า ตอบแทน)	ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๔๙๒ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่อง ถนน ทางเดิน ขานถนน ที่วางไว้ หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๔, ๒๕๖๔๓, ๒๕๖๔๔ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๖										
วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๗	ขาย (ระหว่าง การจำยอม)	บริษัท เอก - ซีย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ถละสิททิการ์ เซา เทสโก โลคัส รีเทล โกรท	๓	-	๐๕						





หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ขายที่ดิน (ระหว่างการจัดขอม) ไม่เกี่ยวกับ
สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน)

โฉนดที่ 54492 เลขที่ดิน 34 หน้าสำรวจ 14631
ตำบล กลองหนึ่ง อำเภอ กลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พุทธศักราช 2557

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขา กลองหลวง

ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายสันต์ วุฒิประดิษฐ์ (แทน) } ผู้ขาย อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดา ชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - เลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง นวลจันทร์ อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0 2797 9000

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทคโก้ โกลด์ รีเทล โกรท
โดย นายธีรวิทย์ ธิติโลศี (แทน) } ผู้ซื้อ อายุ - ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดา ชื่อ -
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 เลขที่ 195 ตรอก/ซอย - ถนน สีลม หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ขานุม อำเภอ/เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0 2686 6100

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ผู้ขายโอนที่ดินแปลงดังกล่าว ในนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นเงิน (เงิน 709,413,146 บาท) (เงิน ๗๐๙,๔๑๓,๑๔๖ บาท) โดยหนึ่งส่วนสิบของเงินดังกล่าวหรือเทียบเท่าทศส่วน
- ข้อ ๒. ผู้ซื้อโอนค่าธรรมเนียมที่ดินในข้อ ๑. นี้จากผู้ขาย
- ข้อ ๓. ครั้นโอนแล้ว โฉนดประจำแปลงที่ดินดังกล่าวจะยอมเหลือ 0.01% ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. ๒๕๕๖)
- ข้อ ๔. ผู้ซื้อโอนค่าใช้จ่ายที่ดิน (ระหว่างการจัดขอม) ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
- ข้อ ๕. ผู้ซื้อโอนค่าใช้จ่ายประกอบกิจการจดทะเบียนประสงค์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในโครงการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทคโก้ โกลด์ รีเทล โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กันยายน ๒๕๕๖ วันที่ 16 พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และวันที่ 2 มกราคม ๒๕๕๗
- ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการซื้อเป็นเวลา ๑ เดือน ได้รับลดค่าธรรมเนยเหลือ 0.๐1% ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 254๓)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือใช้เป็นสำคัญ

ต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ลงบังคับวันที่ 24 มกราคม 2557)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) *ธีรวิทย์ ธิติโลศี* (แทนตามมอบอำนาจ ลงบังคับวันที่ 24 มกราคม 2557)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางคุณวุฒิ มนอมสิน)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางอุษณีย์ นามะกุล)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า _____ เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน _____

ผู้ตรวจ _____

ผู้ตรวจ _____

ผู้ตรวจ _____

ผู้ตรวจ _____

ผู้ตรวจ _____

นายทศพร วัฒนอนภักดี

4-0000019 BN:2437715.1

สงวนลิขสิทธิ์โดยสำนักงานก่อสร้างพิกัดพื้นที่ หรือ สำนักงานสำรวจพิกัดจังหวัด



(ท.อ. ๕)
(นวนคร)

หนังสือสัญญา ขาย

ทะเบียน
ตำบล _____ หมู่ที่ _____ เล่ม _____
อำเภอ _____ หน้า _____
จังหวัด _____ สารบบเลขที่ _____

จำนวนที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ วา

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยอาคารดังกล่าว ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 54492 โดยมีบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 24 เดือน มกราคม พุทธศักราช 2557 ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด ปทุมธานี สาขาคลองหลวง

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด } ผู้ ขาย อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
{ โยนาบวสันต์ วุฒิประดิษฐ (แทน) }

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ _____ ตำบล นวลจันทร์ อำเภอ ปทุม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า } ผู้ ซื้อ อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
{ เทสโก้-โลตัส รีเทล โกรท }
{ โดย นายธีรวัชร ธิติเลิศ (แทน) }

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 เลขที่ 195 หมู่ที่ _____ ตำบล ขานนาวา อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญาต่อกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ซื้อชื่อ _____ ให้ _____ ความเอกสารแนบท้าย ซึ่งประกอบด้วย _____ ผู้ขาย

ข้อ ๒. _____ ขอ _____

ข้อ ๓. _____

ข้อ ๔. _____

ข้อ ๕. _____

ข้อ ๕. ผู้ซื้อขอไว้เพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดตั้ง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555 วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555 และวันที่ ๒ มกราคม 2557

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ชื่อ _____ ถึงไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ สำนักงานที่ดิน _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ ชาย) _____ (แทนคุณมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

(ลงลายมือชื่อผู้ ชื่อ) อ. อ. (แทนคำมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (เกษตรวุฒิ นนอมกิตติ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (ในด. ส. ส. ท้องที่ระยอง)

ตัวไม่มีอายัด

พจนมกิตติ กงชื่อ

ตำแหน่ง _____
สำนักงานเจ้าหน้าที่ยกเทศเขียนสิทธิและนิติกรรม
ประจำ _____

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

นางพนนพรณ์ ใต้พระฤกษ์

ผู้รับรองว่า ราคาซื้อขายที่แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในครั้งนี้
.....บาท เป็นราคาซื้อขายที่แท้จริง มิได้มีเจตนาจะ
ฉ้อโกง ค่าอากร ค่าภาษี และค่าอื่นใด หากมีติดต่อบังคับ
จึงและคดีอาญาได้ และยินยอมเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร

ผู้ให้ถ้อยคำ

ผู้ให้ถ้อยคำ

ที่ดินแปลงนี้ไม่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวง
ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือน ไม่มีการเช่า แต่อย่างใด

(ลงชื่อ) _____ ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ) อ. อ. ผู้ให้ถ้อยคำ


ข้าพเจ้า.....ขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้คิดสอด
ส่องของที่ดินโดยคร่าว ให้มีการสถาปนาสัญญากันอย่างแน่นอน จึงมาทำสัญญา
และขอจดทะเบียน หากมีผลการผิดพลาดเพราะผิดตัวข้าพเจ้าที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบ
เองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด
พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบ
และเข้าใจดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน
พนักงานเจ้าหน้าที่

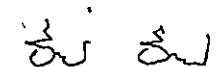
(ลงชื่อ) อ. อ. ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ) _____ พยาน

เอกสารแนบท้าย
หนังสือสัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 24 มกราคม 2557

เลขที่อาคาร	ลักษณะอาคาร	จำนวนห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	เลขที่โฉนดที่ดิน	ชื่อผู้ขาย
41/2549 (ก่อนสร้างอาคาร)	อาคารถาวร ชนิด ก.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นภัตตาคาร ห้องเย็น เมกอร์ สำนักงานพาณิชย์ สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภค)	1	38,680	54492	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด
	ที่จอดรถ ที่กสิกรรม และทางเข้าออกของรถ จำนวน 416 คัน		19,980		
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า-ออก	3	795		
	โครงเหล็กชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ	21	2,520		
	ก.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ	4	1,680		
41/2551 (ลงวันที่ 11 ก.พ. 2551) (ตัดแปลงอาคาร)	อาคารถาวร ชนิด ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นมหรสพ	1	3,878	54492	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด
210/2555 (ลงวันที่ 30 ส.ค. 2555) (ตัดแปลงอาคาร)	อาคารถาวร ชนิด ก.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นสำนักงาน ห้องเย็น ห้องเก็บสินค้า สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภค-บริโภค) และที่จอดรถ	1	2,375	54492	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด

(ผู้ขาย)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

(ผู้ซื้อ)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2556)

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๒๕ ม.ค. ๒๕๕๗



ที่อ้างถึง
ที่ส่งมา/รับ
ที่
อำเภอ/เขต
ในเขต

บันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน
สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ สาขา ๑ คลองหลวง

วันที่ 24 เดือน มกราคม พ.ศ. 2557

๑. ที่ดินระวาง 5137III7460-06
X โฉนดที่ดินเลขที่ 54492
น.ส.๗ น.ส.๗๗ เลขที่
อื่น ๆ

เลขที่ดิน 34 . ทนัสนัรวัจ 14631
หมู่ที่ (กรณี น.ส.๗)

พยาน คลองหลวง (แปลงย่อยที่ 1) ไร่ ๗๖๖.๗๖ หลองหลวง
จำนวนที่ดิน 31 ไร่ - งาน 05.00 จังหวัด เชียงใหม่
ผู้ประเมิน บัณฑิต สังก

- ๒. สิ่งปลูกสร้างประเภท บ้านเดี่ยว เมตรวร เมตรวร เนื้อที่รวม ปลูกสร้างมา ปี
ตารางเมตร ตารางเมตร
- ๓. ชื่ออาคารชุด ที่ดินเลขที่ อาคารเลขที่ ชั้นที่
ที่ตั้งของที่ดิน เลขที่ ๗๖๖.๗๖
ทรัพย์สินส่วนบุคคลของ เจ้าของที่ดิน เป็นของที่ดินที่
จำนวน พื่น

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงว่าค่าทรัพย์สินที่ขอประเมินเป็นเงิน 701,484,146.00 บาท
ตามที่ข้าพเจ้าได้แสดงต่อคณะกรรมการประเมินทรัพย์สิน
จังหวัดเชียงใหม่ ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินนี้เป็นความจริงทุกประการ
ข้าพเจ้าจึงขอรับรองว่าถูกต้อง

ลงชื่อ _____ ผู้ประเมินทรัพย์สิน

ลงชื่อ _____ ผู้ประเมินทรัพย์สิน

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่
(นายคุณวุฒิ เกษมภักดี)

พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

ที่ดิน/อาคาร	เนื้อที่	ราคาประเมิน	รวมราคาประเมิน
ที่ดิน	12,405.00 ไร่	45,000.00 บาท	558,225,000.00 บาท
ที่ดิน	เนื้อที่	ตารางวาละ	รวมราคาประเมิน
ที่ดิน	เนื้อที่	ตารางวาละ	รวมราคาประเมิน

สิ่งปลูกสร้างราคาประเมินตารางเมตรละ _____ บาท รวมราคาประเมิน _____ บาท
 ค่าเสื่อมราคา _____ บาท เหลือราคาประเมินทั้งสิ้น _____ บาท
 ที่ดินรวมราคาประเมิน _____ บาท รวมราคาประเมิน _____ บาท
 ทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นราคาประเมินหน่วยละ _____ บาท รวมราคาประเมิน _____ บาท

รวมราคาประเมินในตารางประเมิน 558,225,000.00 บาท

ลงชื่อ _____ พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

99 ถนนพหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร : 0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5 แฟกซ์ : 0-2529-2176



NAVA NAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED
999 PHAHOLYOTHIN RD., KLONG LUANG, PATHUMTHANI 12120
TEL : 0-2529-0031-5, 0-2529-0131-5 FAX : 0-2529-2176

สัญญาการจำยอม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นในวันที่ 25 เมษายน 2556 ณ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) เลขที่ 999 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ระหว่าง

- (ก) บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 999 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยนายนิพิฐ อรุณวงษ์ ณ ฉอยุธยา ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจจัดการ แทนตามใบมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2556 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "บริษัท") ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (ข) บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โดยนายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์ ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ 3 มกราคม 2556 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "เจ้าของ")

คู่สัญญาดังกล่าวทำสัญญาดังต่อไปนี้

1. ในสัญญานี้

- (ก) "สามยทรัพย์" หมายถึง ที่ดินที่ปรากฏในโฉนดที่ดินเลขที่ 364,25643,25644 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และที่ดินแปลงย่อยตามโฉนดที่จะได้แบ่งจากโฉนดเดิม ดังกล่าวข้างต้น และหมายรวมถึงที่ดินที่ติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับภารยทรัพย์ซึ่งเป็น (หรือจะให้เป็น) ถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน
- (ข) "ภารยทรัพย์" หมายถึง ที่ดิน (และสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าว หรือที่จะปลูกสร้างในภายหน้า) ที่ปรากฏตามที่ดินโฉนดเลขที่ 54492 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ดังระบุไว้ในสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับที่ทำขึ้นภายในวันเดียวกันนี้ ระหว่างคู่สัญญาด้วยกันนี้
- (ค) "เจ้าหน้าที่นวนคร" หมายถึง บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสามยทรัพย์ในส่วนที่เป็น (หรือที่จะให้เป็น) ถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน

2. เพื่อให้การพัฒนาที่ดินตามโครงการของบริษัท ได้เป็นไปในทางที่เหมาะสมที่สุด และเพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยใช้ที่ดินของตนในทางที่ถูกต้อง มิใช่เพื่อประโยชน์อันอันใดอันอาจก่อให้เกิดมูลค่าของที่ดินข้างเคียงต้องด้อยลง คู่สัญญาจึงตกลงกันว่าภารยทรัพย์ต้องตกอยู่ในการจำยอมดังจะระบุต่อไปนี้ และขอให้เจ้าหน้าที่พนักงานที่ดินจังหวัดทะเบียนการจำยอมและทำการบันทึกข้อตกลงเรื่อง การจำยอม (ท.ด.16)

- (ก) มิให้ใช้การยทรัพย์เพื่อการอื่นเว้นแต่ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สรรพสินค้า การพาณิชย์ ภัตตาคาร และสำนักงาน หรือเพื่อกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเท่านั้น และห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยเด็ดขาด ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จห้ามก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (ไม่ว่าถาวรหรือชั่วคราว) ขึ้นใหม่ บนการยทรัพย์นั้นหรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคารที่มีอยู่โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าหน้าที่นวนคร
- (ข) ห้ามถมที่ดินการยทรัพย์สูงเกินกว่าถนนของบริษัท
- (ค) การประกอบกิจการต้องดำเนินการตามมาตรฐานที่กำหนดขึ้นตามระเบียบกฎหมาย พร้อมทั้งข้อบังคับใดๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย ในกรณีที่จะมีการตัดแปลงอาคาร แบบแปลนการก่อสร้างทั้งหลายจะต้องได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทเสียก่อน จึงเริ่มลงมือก่อสร้างได้ ทั้งนี้ การก่อสร้างและหรือตัดแปลงอาคารใดๆ ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 15 เมตร พื้นที่หลังคาของอาคารจะต้องไม่เกินกว่า 70 % ของบริเวณพื้นที่ของที่ดิน และตัวอาคารจะต้องตั้งอยู่ภายในบริเวณพื้นที่ห่างจากแนวเขตแต่ละด้านไม่น้อยกว่า 5 เมตร และโดยเฉพาะน้ำทิ้งและสิ่งปฏิกูลอื่นใดที่เกิดจากการประกอบกิจการจะต้องได้มาตรฐาน ตามกฎหมาย และ/หรือที่บริษัทกำหนด และต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง ควัน สิ้นเสทือน กลิ่น ไอระเหย ควัน ควันดำ ฝุ่น ฝุ้ง ฝุ่น หรือละอองฝุ่น ในระดับที่เจ้าหน้าที่นวนครพิจารณาแล้ว เห็นว่าอาจรบกวน และอาจเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง
- (ง) อาคารที่สร้างขึ้นบนการยทรัพย์ มีสิทธิได้รับบริการน้ำใช้ ท่อระบายน้ำ และที่ทิ้งขยะมูลฝอยที่จัดให้มีโดยเจ้าหน้าที่นวนคร และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการบริการอย่างอื่น หรือใช้วิธีการอื่นในการระบายน้ำหรือทิ้งขยะ
- (จ) ในกรณีที่เจ้าของประสงค์จะนำการยทรัพย์ไปแบ่งแยก หรือแบ่งหรือแยก เพื่อขาย ขายต่อ ยกให้ โอนหรือจำหน่ายโดยประการอื่น เจ้าของจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัททราบ ทั้งนี้ หากบริษัทมีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด อันเนื่องเนื่องกับการดำเนินการของเจ้าของที่ได้แจ้งแก่บริษัท บริษัทจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้เจ้าของทราบภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าของ ทั้งนี้ บริษัทจะต้องดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวนั้นให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าของ
- (ฉ) ห้ามมิให้ติดป้าย แผงโฆษณา ข้อความในทางโฆษณาในการยทรัพย์เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่นวนครก่อนนอกจากที่มีอยู่เดิมก่อนวันที่ในสัญญา นี้ อย่างไรก็ตามเจ้าหน้าที่นวนครไม่สามารถห้ามการติดตั้งป้ายโฆษณา ชื่อและธุรกิจของเจ้าของอันเหมาะสมโดยปราศจากเหตุอันสมควร



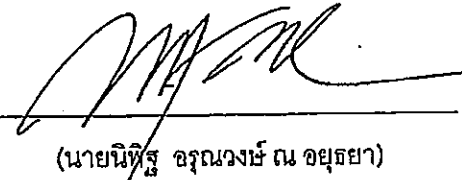
3. ในกรณีที่มีการปฏิบัติผิดข้อตกลงเรื่องการจ่ายออมข้อหนึ่งข้อใดดังกล่าวข้างต้น และเจ้าของภรรยาทรัพย์มิได้ระงับการปฏิบัติดังกล่าว หรือไม่แก้ไขให้ภรรยาทรัพย์กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในเวลาที่เจ้าหน้าที่นวนครกำหนดในหนังสือที่แจ้งให้เจ้าของภรรยาทรัพย์ทราบ เจ้าของภรรยาทรัพย์ยินยอมเสียค่าปรับให้แก่บริษัทเป็นรายวัน วันละ 1,000 บาท นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว จนกว่าเจ้าของภรรยาทรัพย์จะได้ระงับการปฏิบัติดังกล่าวหรือแก้ไขให้ภรรยาทรัพย์กลับคืนสู่สภาพเดิมและการชำระเงินค่าปรับดังกล่าวจะไม่เป็นการปลดเปลื้องเจ้าของภรรยาทรัพย์ให้พ้นจากความรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดข้อตกลงดังกล่าวแต่อย่างใด


4. ในกรณีที่ข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดในสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือใช้บังคับไม่ได้เพราะเหตุอื่นใด ระเบียบ หรือข้อบังคับใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกันว่าข้อตกลงอื่น ๆ ของสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญา

5. สัญญาที่ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ อีกหนึ่งฉบับสำหรับจดทะเบียน (ฉบับนี้สำหรับ จดทะเบียน)


คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจโดยตลอดในข้อความแห่งสัญญาแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ และประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยานและต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน


บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ  บริษัท
(นายนิธิฐ อรุณวงษ์ ณ ออยุธยา)

ลงชื่อ  พยาน
(นายปิยบุตร ชูวัง)

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ  เจ้าของ
(นายอิทธิชัย บรรณสารประสิทธิ์)

ลงชื่อ  พยาน
(นางสาวกุลชา จรุงกิจอนันต์)



กรมการที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรมการที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ตำแหน่งที่ดิน
 เลขที่ ๒๑๒๗
 ราชการ ๗-ก-๑-๕๑๗๗๗๔๖๐-๕
 เลขที่ดิน ๗
 เนื้อที่รวม ๕๑
 ตำบล ดกอนนท
 (ด.ต. ๑ ต.ก.)

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๓๖๕๔
 เล่ม ๓ หน้า ๗๕
 อำเภอ ดกอนนท
 จังหวัด มหาสารคาม (เดิมบุรีรัมย์)

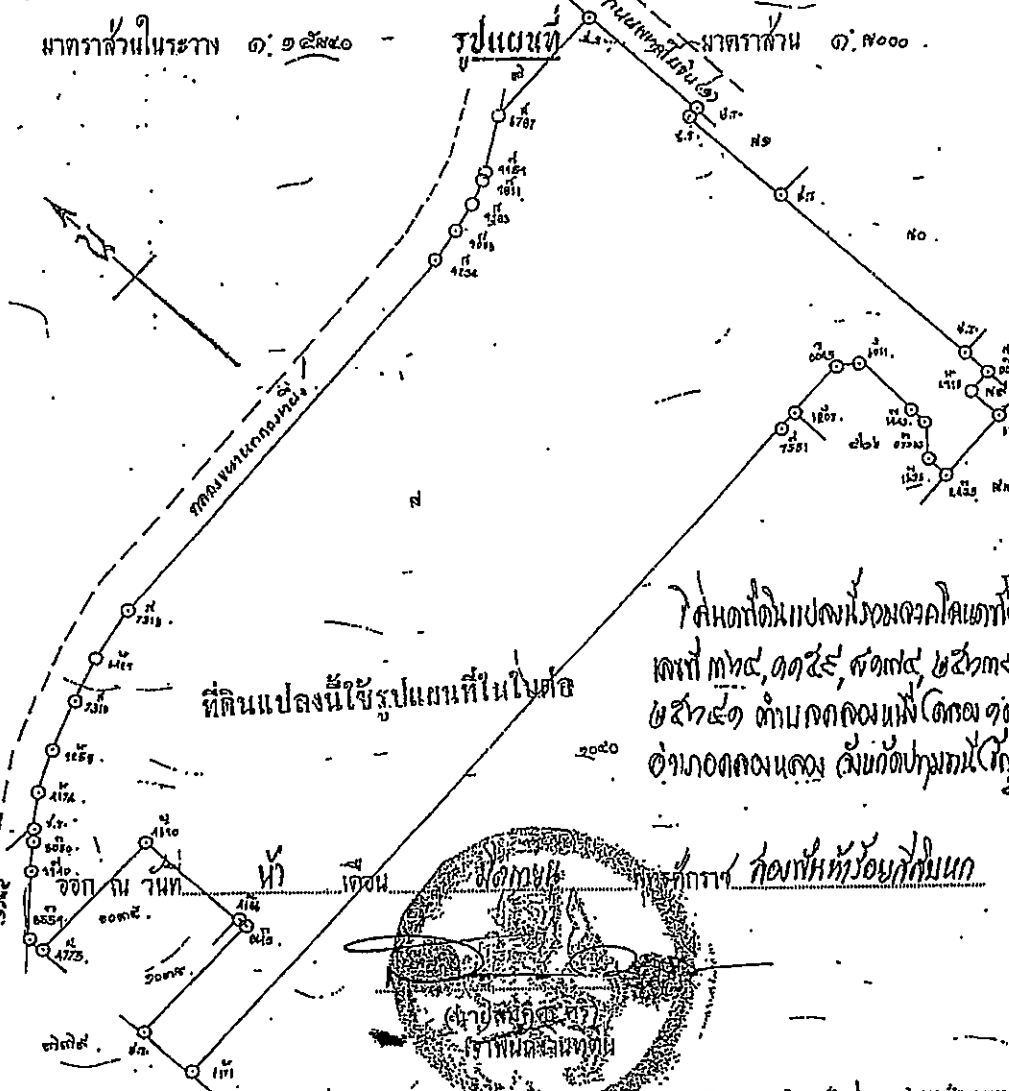
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นาย หม่อมหลวง อังคต สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๕๕ หมู่ที่ ๑๓
 ถนน ตำบล ดกอนนท อำเภอ ดกอนนท จังหวัด มหาสารคาม
 ซอย

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๕๖๓ ไร่ ๒๕ งาน ๕๖ ตารางวา

มาตราส่วนในราชการ ๑:๑๕๐๐๐ - **รูปแผนที่** - มาตราส่วน ๑:๓๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ในใบนี้

โฉนดที่ดินแปลงนี้ของครอบครัวเดิมที่ดิน
 เลขที่ ๓๖๕๔, ๑๑๕๕, ๑๑๓๔, ๒๕๖๓, ๒๕๖๔
 ตำบล ดกอนนท (ด.ต. ๑ ต.ก.)
 อำเภอ ดกอนนท จังหวัด บุรีรัมย์



กองที่ช่วยที่ดิน

นางสาว (นางนิลา ชานะธรรม) น.ก. ๒๓-๘.๗. ๒๕๔๕
 (นายสมคิด นานใจนง) น.ก. ๓๐-๗.๗. ๒๕๔๖
 นายสมชาย ศรีมหาพรต น.ก. ๒๔-๒.๒. ๒๕๔๖

๔๕ 463705

นาย ผู้ช่วยแม่บท ๓ ส.ค.
 นาย ผู้ตรวจแผนก ๓ ก.พ.
 นาย หัวหน้ากอง ๓ ก.ช. ๒๕๔๖

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

แผ่นที่..... ๕๕

หน้า ก

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รายการ เลิกที่ดิน ออกที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองจันท์ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
				๕	—	๐๑	๓๕๕	๓	๖๗	๒๓๗.๖๖ ๖๕๕๕ ๕๕๖๕๕	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๕	๖	๓๕	๓๕๕	๖	๖๕	๒๓๗.๖๖ ๖๕๕๖ ๕๕๓๐๐	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๕	๓	๓๕	๓๕๕	๓	๕๐	๒๓๗.๖๖ ๖๕๕๓ ๕๕๓๐๐	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๖	—	๐๓	๓๓๓	๑	๓๓	๒๓๗.๖๖ ๖๕๕๓ ๕๕๓๐๖	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๖	—	๖๕	๑๖๗	—	๕๕	๒๓๗.๖๖ ๖๕๕๕ ๕๕๓๐๓	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๖	๑	๓๕	๓๕๐	๓	๑๐	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๐ ๕๕๓๐๕	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๓	—	๖๑	๑๑๑	๖	๕๕	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๑ ๕๕๓๐๕	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๓	๑	๕๕	๑๐๗	—	๕๐	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๑ ๕๕๓๐๖	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๓	—	๑๖	๑๐๑	—	๓๖	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๓ ๕๕๓๐๓	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๖	๓	๐๕	๕๕	๑	๖๓	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๕ ๕๕๓๐๖	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด
				๖	๓	๕๓	๓๓	๑	๓๐	๒๓๗.๖๖ ๖๕๖๕ ๕๕๓๐๕	(ลงชื่อ)สุภัทราพร พรรณเจ็ด นางสุภัทราพร พรรณเจ็ด

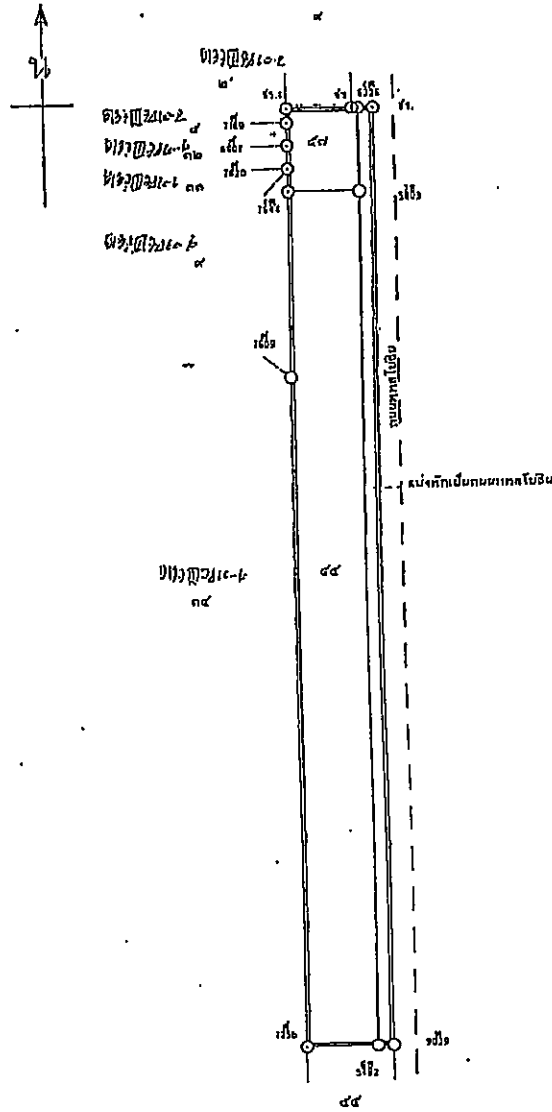
รูปแบบที่ (ใบต่อ)


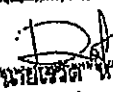

แผ่นที่

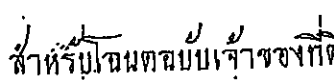
ที่ดินร.ว. 5137/17460-7 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 7080 โฉนดที่ดินเลขที่ 25644

ตำบล คลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

มาตราส่วน ๑ : 1000




 (นายประจวบ วรรณกิจ) ผู้ตรวจแผนผัง
 13 ธ.ค. 2549

 นายประจวบ วรรณกิจ
 * 14 ธ.ค. 2549

 หัวหน้าการ
 14 ธ.ค. 2549


 สำหรับมอบตม.เจ้าของที่ดิน
 (นายสม ฐิตราช) เจ้าพนักงานที่ดิน
 14 ธ.ค. 2549

สารบัญชีจดทะเบียน



วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เลขที่ตามสัญญา			เลขที่หนังสือ			รายการเลขที่หนังสือเดิม	จังหวัดที่จดทะเบียน
				ไว้	งาน	ตรา	ไว้	งาน	ตรา		
วันที่ ๒๐	จำหน่าย	บริษัท หอการค้าจำกัด	ธนาคารกรุงไทยจำกัด	๒	๑	๐๒๕	-	-	-	-	จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พฤษภาคม ๒๕๕๓			ผู้รับจำหน่าย								
วันที่ ๑๖	จำหน่าย	บริษัท หอการค้าจำกัด	ธนาคารกรุงไทยจำกัด	๒	๑	๐๒๕					จังหวัด นนทบุรี
กรกฎาคม ๒๕๕๓			ผู้รับจำหน่าย								
วันที่ ๗	การจำหน่าย	ที่ดินโฉนดที่ ๒๕๖๕๓๗ จ.นนทบุรี	ที่ดินโฉนดที่ ๒๕๖๕๓๗ จ.นนทบุรี								จังหวัด กรุงเทพมหานคร
มกราคม ๒๕๕๕		ที่ดินโฉนดที่ ๒๕๖๕๓๗ จ.นนทบุรี	ที่ดินโฉนดที่ ๒๕๖๕๓๗ จ.นนทบุรี								จังหวัด กรุงเทพมหานคร
วันที่ ๕	จำหน่าย	บริษัท นานา จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๒	๑	๐๒๕					จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๕			ผู้รับจำหน่าย								
๗.๖.๕๕	ปล่อย	บริษัท นานา จำกัด	บริษัท นานา จำกัด								จังหวัด กรุงเทพมหานคร

1-3-2529

นาย... กรม...

นาย... กรม...

๗.๖.๕๕

บริษัท นานา จำกัด

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานที่ดิน

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

EXECUTION VERSION

FREEHOLD OPERATING LEASE AGREEMENT

20 JANUARY 2014

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Nava Nakorn

Term: 10 years

Initial Rent: THB 47,531,016 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000019 BN:2299886.5

LSH WU

CONTENTS

Clause

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

Schedule

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

Signatories 34

THIS LEASE is made on 20 January 2014

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 195 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 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;

CSH

111

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 Phuket 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;

CSH

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 98/103, Moo 13, Tambol Klong Nueng (Klong Nueng Tok), Amphur Klong Laung, Pathumthani province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

LSH

- (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. *LSH*

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.

LSH

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.

LSH

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;

(S)

- (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 Nava Nakorn Industrial Estate Rules

The Property may be subject to the rules, regulations, policies and/or procedures of the Nava Nakorn Industrial Estate. The Tenant shall observe and perform all of these rules and requirements provided that, if there is any inconsistency between such rules, regulations, policies and/or procedures and this Lease, such rules, regulations, policies and/or procedures shall prevail over this Lease. The Tenant

CSH

W6

shall notify the Landlord of any inconsistency within a reasonable time period of becoming aware of such inconsistency.

5.15 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

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

6.4 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;

LSH

1111

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

6.6 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

LSH

WLL

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).

LSH

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

provided that the Landlord shall:

- (A) give at least fourteen days' written notice (except in an emergency, when no notice need be given) to the Tenant of its intention to exercise such rights;
- (B) exercise such rights only if the Landlord cannot reasonably carry out such works otherwise than from within the Property;
- (C) where reasonably practicable to do so, exercise such right outside of ordinary business hours of the Tenant; and *LSH*

(D) shall make good as soon as practicable to the Tenant's reasonable satisfaction any damage caused to the Property as a result of the Landlord exercising this right;

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

7.4 Rights Granted

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

- (a) the right to use the Common Areas for all proper purposes in connection with the use and enjoyment of the Property;
- (b) subject to any temporary interruption for repairs, maintenance, alterations or replacements, the right to the passage of any of the Utilities to and from the Property through any Conduit

LSH

which may be in, under or over the Shopping Mall, in each case so far as is necessary for the reasonable use and enjoyment of the Property;

- (c) the right of support and protection from the Shopping Mall as is now enjoyed by the Property; and
- (d) the right to enter the Shopping Mall with workmen and equipment in order to carry out works of repair, maintenance and alteration to the Property or the Conduits or to do anything which the Tenant is obliged to do under this Lease.

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

9.3 If the Landlord fails to comply with clause 9.2(a), other than as a result of Force Majeure, then the Tenant may give the Landlord notice of such breach. If the Tenant serves such notice and the Landlord shall fail, within ten (10) Business Days of such notice, to remedy such breach of clause 9.2(a), the Tenant may take out and maintain 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

LSH

ML

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

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

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

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

(a) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason (including, but not limited to, as a result of an Insurance Event) and the Tenant is not obliged under clause 5.4 to repair such damage, the Landlord must repair and/or reinstate the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) into a tenable condition for the Tenant to continue operating in its ordinary course of business and handover the Property to the Tenant for its use within a reasonable time period after the occurrence of such event. The Tenant may not terminate this Lease by virtue of this ground unless the conditions set out in clause 10.1(b) are met. For the avoidance of doubt, the Rent shall be suspended or decreased in proportion to the extent to which the Property cannot be used by the Tenant until the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) are reinstated such that the Property is fit for use by the Tenant and the Tenant can continue operating in its ordinary course of business. Save in the case of emergency, the Landlord shall give the Tenant no less than thirty (30) days prior notice for the regular maintenance of the Property and any other items for whose maintenance and repair the Landlord shall be responsible, and the Tenant shall assist actively and co-operate with the Landlord, provided that the Landlord shall use reasonable endeavours to ensure that such maintenance work shall not affect the Tenant's normal operation in any material way.

(b) If any or all parts of the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is destroyed or damaged due to any reason and, if in the reasonable opinion of the Tenant, (i) the Landlord is unable to repair or reinstate the Shopping Mall and/or the Property because of legal restrictions or (ii) the Shopping Mall and/or the Property (as the case may be) is not repaired or reinstated by the date being two (2) years after the date of destruction or damage, the Tenant may terminate this Lease by giving 30 days' prior written notice to the Landlord. If the Tenant exercises its right to terminate this Lease, the Landlord shall return to the Tenant the Rent prepaid by the Tenant under this Lease on a pro rata basis based on the remaining term of the lease as at the date of the termination within 30 days from the date on which the Tenant terminates this Lease.

(c) Notwithstanding any of the provisions of clause 10.1(a), if destruction or damage to the Shopping Mall and/or the Property which results in the Property (or any part thereof) being rendered unfit for use occurs during the period of two (2) years prior to End of the Term (after the second renewal of this Lease), the Landlord shall not be obliged to reinstate the 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:

104

MLL

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

10.2 Vitiation

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

LSH

WU

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

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

LSH

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

LS#

AM

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

LSH

WU

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

- (i) subject to subclause 14.1(b) the Rent payable during the First Extended Term shall be as set out in Schedule 3 and the Rent payable during the Second Extended Term shall be as set out in Schedule 4; 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:
195 Empire Tower, 32nd Fl., South
Sathorn Road, Yannawa, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02 679 1824
marked for the attention of: The Chief

to the Tenant at:
629/1 Nawamintr Road, Nuanchan,
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9816
marked for the attention of: Vorapon Techa-

WSH

Executive Officer of KTAM,

akrakul, Head of Property Management,

with a copy to:

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

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

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.

LSH

W/C

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

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

LSH

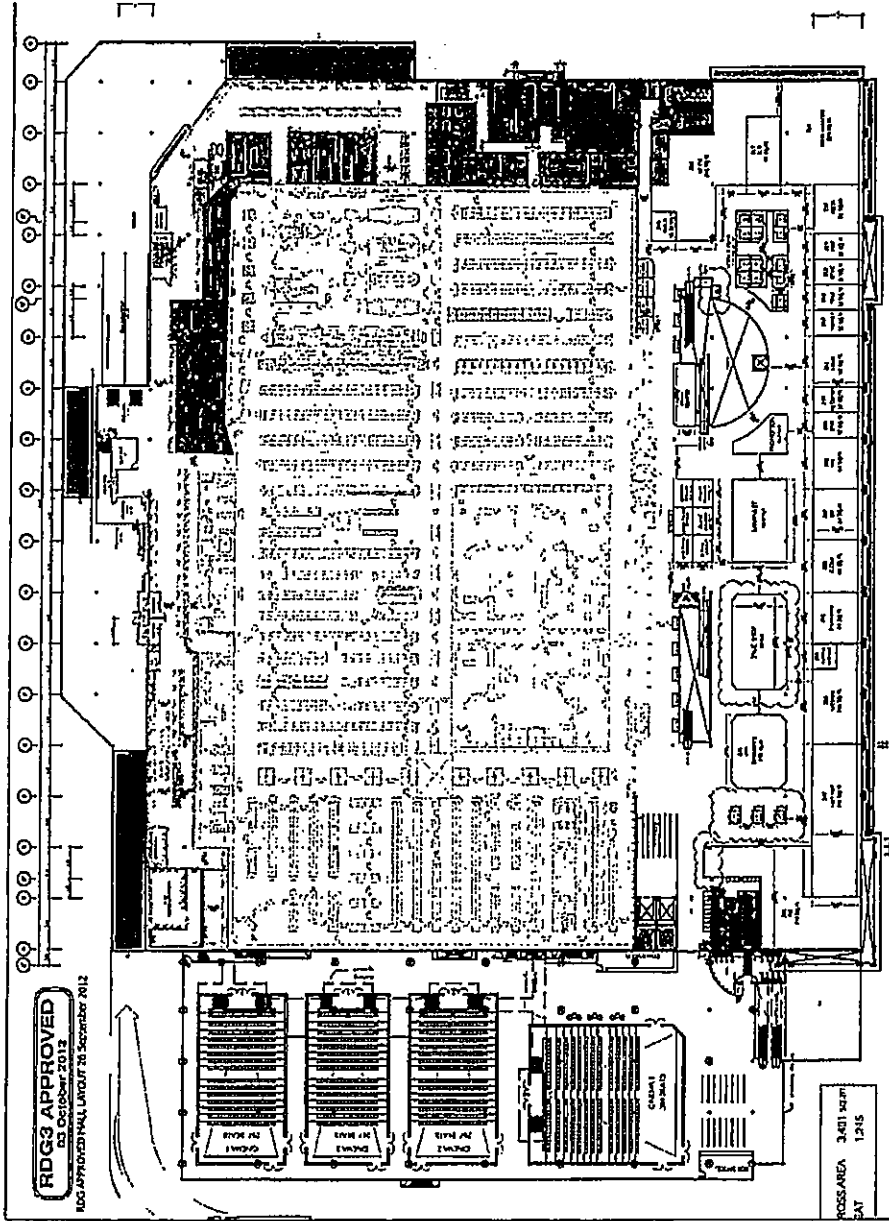
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,368
2.	Food Court	1,338
3.	Back Offices	612
4.	Maintenance Area	1,792
5.	Warehouse	1,119

SH

W

PLAN



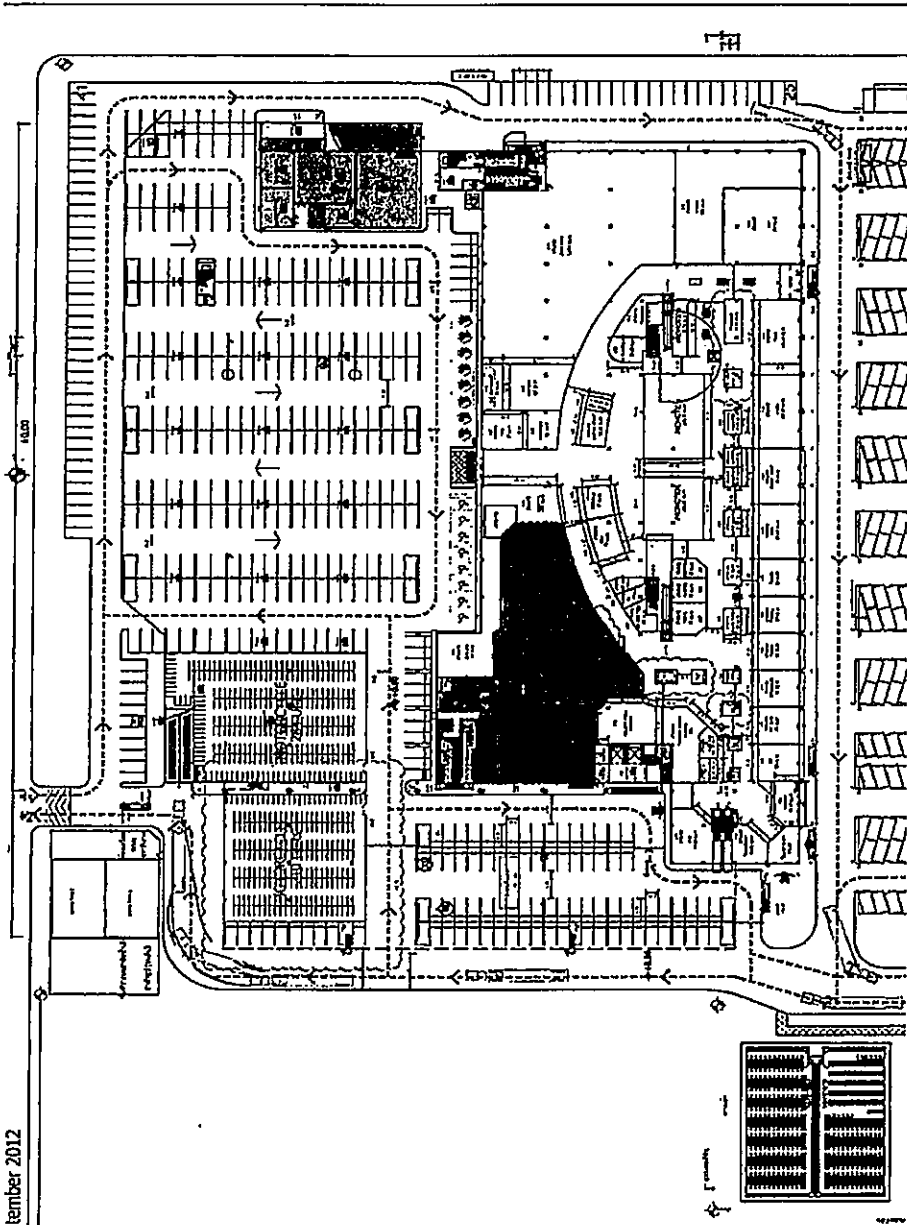
RDGS APPROVED
10/13/2012
10/13/2012
RDGS APPROVED 10/13/2012

ROSS AREA 3481 3482
3483 3484

HSH

///

September 2012



-  Sale floors
-  Food Court and Other Food Court
-  M&E room and Other common area
-  Ware House
-  Staff room

HST



SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,171,520	148,786	1,320,306
2.	1,171,520	148,786	1,320,306
3.	1,171,520	148,786	1,320,306
4.	1,288,672	163,665	1,452,337
5.	1,288,672	163,665	1,452,337
6.	1,288,672	163,665	1,452,337
7.	1,417,539	180,032	1,597,571
8.	1,417,539	180,032	1,597,571
9.	1,417,539	180,032	1,597,571
10.	1,559,293	198,035	1,757,328

LSH

ML

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,559,293	198,035	1,757,328
2.	1,559,293	198,035	1,757,328
3.	1,715,222	217,837	1,933,059
4.	1,715,222	217,837	1,933,059
5.	1,715,222	217,837	1,933,059
6.	1,886,745	239,621	2,126,366
7.	1,886,745	239,621	2,126,366
8.	1,886,745	239,621	2,126,366
9.	2,075,419	263,583	2,339,002
10.	2,075,419	263,583	2,339,002

LSH

W

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,075,419	263,583	2,339,002
2.	2,282,961	289,941	2,572,902
3.	2,282,961	289,941	2,572,902
4.	2,282,961	289,941	2,572,902
5.	2,511,257	318,935	2,830,192
6.	2,511,257	318,935	2,830,192
7.	2,511,257	318,935	2,830,192
8.	2,762,383	350,829	3,113,212
9.	2,762,383	350,829	3,113,212
10.	2,762,383	350,829	3,113,212

LS#

WLL

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);

CSH

(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

LSH

///

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.

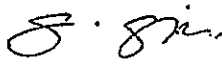
LSH

SIGNATORIES

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

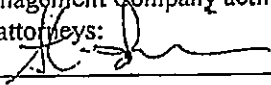

.....

in the presence of:

Witness's signature: 
Name: SANSANA SASANAVIN
Address: 130-132 WIRELESS RD PATHUMWAN
BANGKOK 10330


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



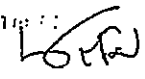

..... and
.....


.....

in the presence of:

Witness's signature: 
Name: Mattaya Sudthangtum
Address: 93/1 wireless Road Lumpini,
Patumwan Bangkok 10330

in the presence of:

Witness's signature: 
Name: Namita Tangpitokeparibul
Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini,
Patumwan, Bangkok 10330

For Tiger III



POWER OF ATTORNEY

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS that, Ek-Chai Distribution System Company Limited, a limited company incorporated under the laws of Thailand, having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan Sub-district, Buengkoom District, Bangkok 10230 (the Company), do hereby name, constitute, appoint, and authorise (i) Mr. John Stewart Christie or (ii) Mr. Sompong Rungnirattisai or (iii) Mr. Adrian Marsh or (iv) Mr. Harjeet Singh Drubra or (v) Ms. Anusara Chokvanilphong, (each the Attorney) as our true and lawful attorney and agent, with power of substitution, acting alone with power in our name to be the true and lawful attorney of the Company with the full authority to act in the Company's name, place and stead and on its behalf and in its interest to:

- (i) enter into, deliver and perform the obligations under documents or agreements to which the Company will be a party or involving the Company in relation with the additional investment of Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund" or "TLGF" ("Project Tiger III Transaction") as listed in Annex 1 (Documents) hereto and any additional documents in connection with Project Tiger III Transaction required to be submitted and/or filed with any relevant authorities, including without limitation, any applicable and/or other documents required to complete Project Tiger III Transaction (collectively, the "Transaction Documents");
- (ii) carry out such other acts and/or to execute and sign any amendments, notices, certificates, instruments, deeds, agreements and such other documents to which the Company is party or involving the Company as the Attorney deems necessary or incidental to the transactions contemplated in paragraphs (i) above; and
- (iii) authorise or delegate any person to be our true and lawful attorney-in-fact, in forms of proper powers of attorney required under the Project Tiger III Transaction or the Transaction Documents, for and in our name, place and stead, to do and perform the acts and things referred to above. The sub-attorney-in-fact is also entitled to authorize or sub-delegate any person to be our true and lawful attorney-in-fact.

The Company does hereby indemnify the Attorney against any loss or liability suffered by it in acting as its attorney and ratify and confirm whatever the Attorney shall do or cause to be done under and within the scope of the powers and authority conferred upon the Attorney and authorised by this Power of Attorney.

This Power of Attorney shall continue to be in force until 31 December 2014 or receipt by the Attorney of notice of its revocation by the Company.

The Company declares that any person or company dealing with the Attorney in good faith may accept a written statement signed by the Attorney to the effect this Power of Attorney has not been revoked as conclusive evidence of that fact.

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

IN WITNESS WHEREOF this Power of Attorney has been duly executed on this 14 October 2013.

Signed by:
For and on behalf of

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM COMPANY LIMITED

Mr. John Stewart Christie



Mr. Sompong Rungnirattisai

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

เวทีก่อร่างชุด

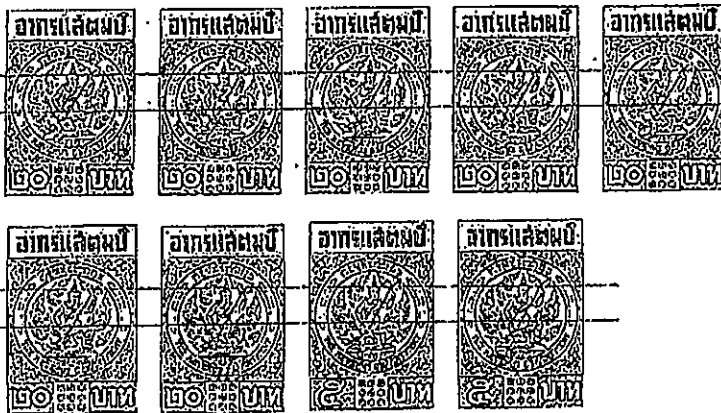
ANNEX 1
DOCUMENTS

Part A: Agreements to be entered into with TLGF

1. Notification to the property manager under the Property Mnnagement Agreement
2. Operating Lease Agreement in respect of the Hypermarket, Food Court, Maintenance Area, Warehouse, Back Office and Car Park (where applicable) within New Property
3. Service Agreements in respect of the Hypermarket, Food Court, Maintenance Aren, Warehouse, Back Office and Car Park (where applicable) within New Property
4. Utilities Service Agreement in respect of the common areas of New Property
5. Freehold Sale and Purchase Agreement in respect of the New Property
6. Letter to TLGF relating to the Mutual Undertaking Agreement

Part B: Agreements and documents relating to the relevant tenants

1. Novation Letter to be entered into between the Company, TLGF and each applicable tenant
2. Utilities Service Agreement to be entered into with each applicable tenant



รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

เราใส่ใจคุณ



ที่ สจ.5057127

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทที่ได้จดทะเบียน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภท
บริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2536 ทะเบียนเลขที่ 0105536092641 (เดิมเลขที่ (2)500/2536)
ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2. กรรมการของบริษัทมี 5 คน ตามรายชื่อต่อไปนี้

1.นายสมพงษ์ รุ่งริดิษฐ์	2.นายจอห์น สจ๊วต คริสต์
3.นายสาริจัด ชิงห์ ดุรบรา	4.นายสุนทร อรุณเวเนนท์ชัย
5.นางสาวอนุสรฯ โขควาเกษย์พงษ์/	

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อ
ร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท/

4. ทุนจดทะเบียน 5,137,500,050.00 บาท / ห้าพันหนึ่งร้อยสามสิบเจ็ดล้านห้าแสนห้าสิบบาทถ้วน/

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 629/1 ถนนวิภาวดี แขนงนวลจันทร์ เขตมีนบุรี
กรุงเทพมหานคร/

สำนักงานสาขา ปรากฏตามสำเนาแบบท้ายหนังสือรับรอง จำนวน 87 แผ่น/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมี 61 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองที่จำนวน 6 แผ่น
โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตราสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

รายการข้อความครบถ้วนของนิติบุคคลดังนี้



[Handwritten signatures and stamps]



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

เลขที่กรม 1370 จพพ.ปท.ปอ.16

บริษัทจดทะเบียนผ่าน www.dpd.go.th --> ประเด็นเฉพาะทาง --> บริการติดต่อ โทร. 02 520 7690 ถึง 3630, 3636 หรือ 02 547 5994
จัดพิมพ์ ที่เวลา 11:46 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

[Handwritten signature]



ที่ สจ.5057127

สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ

1. นิตยบุคคลที่ได้ส่งงบการเงินปี 2556
2. หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่ห้าง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น
ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณา
3. นายทะเบียนอาจเลิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน
ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce


Certified Service

หมายเลข 13711 เซพช.สสท.กต.ก

บริการจดทะเบียนออนไลน์ www.dpd.go.th --> กระทรวงพาณิชย์ --> บริการจดทะเบียน โทร. (2) 528 7600 ถึง 3630, 3636 ถึง 547 5204
จัดพิมพ์เมื่อเวลา 11:46 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

ที่ สจ.5057127 ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

คำตัดเอกสารใหม่บทว่าบทหนึ่งสี่ร้อยรับรอง
ชื่อย่อ: 
กรรมการผู้จัดการ

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนบริษัท นี้ มี 61..... ข้อ ดังนี้



- (1) ชื่อ จัดหา รับ เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ตีถาวรสิทธิ ครอบครอง ปันปันส่วน ให้และจัดการโดยประการอื่นซึ่งทรัพย์สินใด ๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น
- (2) ขาย โอน จำนอง รับจำนอง เพื่อเป็นประกันในการขายสินค้าหรือประกันการเช่าจำนองสิ่งปลูกสร้าง จำนำ รับจำนำ แลกเปลี่ยน และจำหน่ายทรัพย์สินโดยประการอื่น
- (3) เป็นนายหน้า ตัวแทน ตัวแทนค้าต่างประเทศและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประเภทอื่น การหาสมาชิกให้สมาคม และการทำหลักทรัพย์
- (4) ฎี๋ยืมเงิน เปิดเงินเกินบัญชีจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น และให้ฎี๋ยืมเงินหรือให้เครดิตด้วยวิธีการอื่น โดยจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งการรับ ออก โอน และสลับกันตั้งตัวเงิน หรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้อย่างอื่น เว้นแต่ในธุรกิจธนาคาร ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (5) ทำการจัดตั้งสำนักงานสาขาหรือแต่งตั้งตัวแทน ทั้งภายในและภายนอกประเทศ
- (6) ทำเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วน และเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจำกัดอื่น รวมทั้งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทมหาชน รัฐวิสาหกิจ กิจการร่วมทุน
- (7) ประกอบกิจการค้า ข้าว ผลิตภัณฑ์ข้าว ภัตตาคารภัตตาคาร มีนึ่งปลาแห้ง ผลิตภัณฑ์มีนึ่งปลาแห้ง ข้าวโพด งา ถั่ว พริกไทย ปอ ฝ้าย ฝรั่ง ละมั่ง ไม้ ยาง ผัก ผลไม้ ของป่า สมุนไพร หนังสือพิมพ์ นิตยสาร สัตว์มีชีวิต เพื่อสัตว์ป่าและ น้้าตาล อาหารสัตว์ และพืชผลทางเกษตรทุกชนิด
- (8) ประกอบกิจการค้า เครื่องจักร เครื่องยนต์ เครื่องมือกล เครื่องทุ่นแรง ยานพาหนะ เครื่องกำเนิด และเครื่องใช้ไฟฟ้า ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ พัดลม หม้อหุงข้าวไฟฟ้า เตาไฟไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องทำความร้อน เครื่องทำความเย็น เครื่องครัว เครื่องเหล็ก เครื่องทองแดง เครื่องทองเหลือง เครื่องสุขภัณฑ์ เครื่องเล่นกีฬา เครื่องเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ไฟฟ้า อุปกรณ์ประปา รวมทั้งอะไหล่และอุปกรณ์ของสินค้าดังกล่าวข้างต้น
- (9) ประกอบกิจการค้าอาหารสด อาหารแห้ง อาหารสำเร็จรูป เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงรสอาหาร เครื่องดื่ม สุรา เบียร์ นุนรี และเครื่องบริโภคอื่น
- (10) ประกอบกิจการค้าผ้า ผ้า เครื่องปรุงน้้า เสื้อผ้าสำเร็จรูป เครื่องแต่งกาย เครื่องประดับกาย เครื่องสำอาง เครื่องใช้ และเครื่องมือเสริมความงาม และเครื่องอุปโภคอื่น

ที่ สจ.5057127 ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

คำขออนุญาตจำหน่ายแบบทำเย็บหนังสือรับรอง

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนบริษัท ที มี ชื่อ ดังนี้

[Signature]
นาย [Name]

- (11) ประกอบกิจการค้าขายรักษาและป้องกันโรคสำหรับคนและสัตว์ เครื่องมือเครื่องมือใช้ทางวิทยาศาสตร์
- (12) ประกอบกิจการค้าหอบ นาก เฝืน เพชร พลอย และอัญมณีอื่น รวมทั้งจัดทำเย็บหนังสือ
- (13) ประกอบกิจการค้ากระดาษ เครื่องเขียน แบบเขียน แบบพิมพ์ หนังสือ อุปกรณ์เครื่องเขียน เครื่องพิมพ์ อุปกรณ์การพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หนังสือพิมพ์ ตู้เก็บเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงานทุกชนิด
- (14) ประกอบกิจการค้าวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง เครื่องมือช่างทุกประเภท สี เครื่องมือหาสี เครื่องตกแต่งอาคารทุกชนิด
- (16) ประกอบกิจการค้าพลาสติก หรือสิ่งอื่นซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ทั้งที่อยู่ในสภาพวัตถุดิบหรือสำเร็จรูป
- (18) ประกอบกิจการค้ายางดิบ ยางแผ่น หรือยางชนิดอื่นอันผลิตขึ้นหรือได้มาจากส่วนใดส่วนหนึ่งของต้นยางหาวา รวมตลอดถึงยางเทียม สิ่งทำเทียม วัตถุหรือสินค้าดังกล่าวโดยรวมทั้งทางวิทยาศาสตร์
- (17) ประกอบกิจการทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ ทำป่าไม้ ทำสวนยาง เลี้ยงสัตว์และกิจการออกปลูกสัตว์
- (18) ประกอบกิจการโรงสี โรงเลื่อย โรงงานไฟฟ้าและอะไหล่ โรงงานต่อตัวถังรถยนต์ โรงงานผลิตนมรวมาและเครื่องเคลือบ โรงงานผลิตเครื่องปั้นดินเผา โรงงานอัดปอ โรงงานสกัดน้ำมันพืช โรงงานกระดาษ โรงงานกระดาษ โรงงานทอผ้า โรงงานปั่นด้าย โรงงานเย็บและพิมพ์กระดาษลายผ้า โรงงานผลิตและหล่อคอกยางรถยนต์ โรงงานผลิตเหล็ก โรงหล่อและกลึงโลหะ โรงงานสังกะสี โรงงานผลิตอาหารสำเร็จรูป โรงงานสุรา โรงงานเบเกอรี่ โรงงานบุหรี โรงงานน้ำตาล โรงงานผลิตเครื่องใช้พลาสติก โรงงานรีดและหล่อ หลอมโลหะนานาประดูและหม้อต่าง โรงงานแก้ว โรงงานผลิตเครื่องปั้น โรงงานหล่อยาง โรงงานประกอบรถยนต์
- (19) ประกอบกิจการโรงพิมพ์ รับพิมพ์หนังสือ พิมพ์หนังสือจำหน่าย และออกหนังสือพิมพ์
- (20) ประกอบกิจการโรงน้ำแข็ง
- (21) ประกอบกิจการประมง แพร่ปลา สะพานปลา
- (22) ประกอบกิจการกระป๋องและยอยดื่ม
- (23) ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย หอการค้าทำกร ถนน สะพาน เขื่อน อุโมงค์ และงานก่อสร้างอย่างอื่นทุกชนิด รวมทั้งรับทำงานโบราณทุกประเภท
- (24) ประกอบกิจการเหมืองแร่ โรงงานถลุงแร่ แยกแร่ แปรรูปแร่ หลอมแร่ แต่งแร่ สกัดแร่ อโลหะและตรวจซ่อมแร่ บดแร่ ขนแร่



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
สายด่วน 1670 www.dbo.go.th

เว็บไซต์กรมพัฒนาธุรกิจการค้า www.dbo.go.th --> ไปรษณีย์กรมพัฒนาธุรกิจการค้า -> นนทบุรี โทร. 02-520-7600 โทร. 02-520-3838 โทร. 02-517-5994
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:46 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

[Signature]

ที่ สจ.5057127 ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

นำตามเอกสารนี้แนบไปยื่นขอรับรอง

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนบริษัท นี้ มี 61 ข้อ ดังนี้

Wj Q

(25) ประกอบกิจการโรงแรม ภัตตาคาร บาร์ ในหัตถ์จับ โบวลิง ดาบอบเบลด โรงภาพยนตร์ และโรงยิมเนซียม สถานพักผ่อน

อากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ

(26) ประกอบกิจการขนส่งและขนถ่ายสินค้า และดำเนินการทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ ทั้งโดยในประเทศและระหว่างประเทศ รวมทั้งรับบริการนำเที่ยวออกนอกท่าเรือตามพิธีศุลกากรและการจัดระหว่าง และการขนส่งทางเรือ

(27) ประกอบกิจการนวดสปา รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนวดสปาทุกชนิด จำหน่ายตัวอ่อนสิ่งมีชีวิต (คือ ตัวอ่อนโดยสารตัวอ่อนไฟ ตัวอ่อนใส่ใต้ดิน ตัวอ่อนใส่ไข่

(28) ออกและเสนอขายหุ้นกู้ และตราสารหนี้ (ไปว่าใบสกุลเงินบาทหรือสกุลเงินตราต่างประเทศ) ตามกฎหมายว่าด้วยตราสารดังกล่าวหรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง (เมื่อได้รับอนุญาต (หากจำเป็น) และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข (ถ้ามี) ที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องแล้ว) เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้น ประชาชน บุคคลธรรมดา นิติบุคคล สถานบันการเงิน ธนาคาร หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและกองทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศไทย

(29) ประกอบกิจการสั่งนำเข้าจำหน่ายในประเทศและส่งออกไปยังต่างประเทศ ซึ่งสินค้าตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์

ประสงค์

(30) ประกอบกิจการจัดพิมพ์ แต่งพิมพ์ พิมพ์ ตัดเย็บและซักยัดเสื้อผ้า

(31) ประกอบกิจการรับจ้างถ่ายรูปแบบ 3 มิติ ซอยรูป รวมทั้งเอกสาร และขายฟิล์มถ่ายรูป

(32) ประกอบกิจการจัดสร้าง และจัดจำหน่ายภาพยนตร์ โรงภาพยนตร์ โรงมหรสพอื่นๆ สถานจัดการแสดงดนตรีทุกประเภท สถานพักผ่อนอากาศ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ โบสถ์

(33) ประกอบกิจการสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง และให้บริการซ่อมแซมบำรุงรักษาเครื่องยนต์ อัฒจันทร์ พ่นน้ำยาที่เสฉินสำหรับยานพาหนะทุกประเภท รวมทั้งบริการติดตั้ง ตรวจซ่อมและแก้ไขอุปกรณ์ ป้องกันน้ำรั่วซึม ทุกประเภท

(34) ประกอบกิจการบริการทางด้านกฎหมาย ทางบัญชี ทางวิศวกรรม ทางสถาปัตยกรรม รวมทั้งกิจการโฆษณา

(35) ประกอบธุรกิจบริการรับค้าประกันหนี้สิน ความรับผิด และการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลอื่นรวมทั้งบริการค้าประกันบุคคล ซึ่งเดินทางเข้ามาในประเทศไทยหรือเดินทางออกไปต่างประเทศตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยภาษีอากร และกฎหมายอื่น



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Certified Service
สายด่วน 1170 www.dsd.go.th

บริการเอกสารอัตโนมัติ www.dsd.go.th --> ประชาสัมพันธ์เฉพาะ --> หมายเลขโทร. โทร. 02 528 7600 (ณ 0830, 3638 และ 02 547 6804)
สงวนลิขสิทธิ์ เมื่อเวลา 11:46 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

[Signature]

ที่ สจ.5057127

ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำหรับใช้ยื่นขอรับจดทะเบียนการค้า

[Signature]
เจ้าพนักงานการค้า

วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด นี้ มี _____ ข้อ ดังนี้

- (36) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นที่พักผ่อน และให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านบริการสุขภาพ การเงิน รวมทั้งปัญหาการผลิต การตลาด และจัดจำหน่าย การวิเคราะห์ และประเมินผลไม่
- (37) ประกอบกิจการบริการจัดเก็บ รวบรวม จัดทำ จัดพิมพ์และเผยแพร่สถิติ ข้อมูล ในธุรกิจบริการสุขภาพ การเงิน การตลาด รวมทั้งวิเคราะห์และประเมินผลในการดำเนินงาน
- (38) ประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาล รับรักษาคนไข้และผู้ป่วยเจ็บ รับทำการฝึกสอนและอบรมทางด้านวิชาการเกี่ยวกับกาาแพทย์ การนวด
- (39) ประกอบธุรกิจบริการรับเป็นผู้จัดการและดูแลผลประโยชน์ เก็บผลประโยชน์ และจัดการทรัพย์สินให้บุคคลอื่น
- (40) ประกอบกิจการประมวลเพื่อขายสินค้าและรับจ้างทำของ ตามวัตถุประสงค์ที่ระสงค์ทั้งหมด ให้แก่บุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล ส่วนราชการ และองค์การของรัฐ
- (41) ประกอบกิจการค้าด้านสินค้าอุปโภคบริโภคแบบรูปเปอร์มาร์เก็ต หรือห้างสรรพสินค้าเพื่อการค้าขายส่ง และจำหน่ายปลีก
- (42) ทำการลงทุนหรือที่ดินแปลงใหญ่และแบ่งแยกออกเป็นแปลงเล็ก หรือจัดหารโดยวิธีอื่นใด เช่น เช่า เป็นเจ้าของหรือเช่าครอบครองไปว่าด้วยประเภทใด ๆ ซึ่งที่ดิน อาคารสูงระราห์ อาคารชุด บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด และประกอบธุรกิจประเภทอื่น ขาย แลกเปลี่ยน เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อที่ดิน อาคาร อาคารสูงระราห์ อาคารชุด บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง เช่นว่านี้เป็นการค้าปกติ ไม่ว่าจะเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการค้า หรือเพื่อการค้าอื่นใด (ยกเว้นกิจการที่เป็นกิจการเกวตติเฟอจเจอร์)
- (43) ประกอบกิจการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้เช่าซื้อ ซึ่งอาคาร สำนักงาน สถานที่ภายในอาคาร สำนักงาน เพื่อให้เป็นสำนักงานหรือสถานการค้า ตลอดจนอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่าง ๆ
- (44) ซื้อ ขาย ครอบครองหรือถือกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ภาวะจำยอม สิทธิ และเอกสิทธิ์ต่าง ๆ สิทธิบัตรโรงงาน เครื่องจักร แร่ โรงถลุงแร่ เครื่องมือเครื่องใช้ในการเกษตรกรรม เครื่องทุ่นแรง การนิคม สิทธิบัตร แบบแผน เครื่องหมายการค้า ใบอนุญาต สัมปทาน หรือสิ่งใดคล้ายคลึงกัน ซึ่งน่าจะเอื้อประโยชน์หรือเป็นคุณแก่บริษัท และใช้และทำให้เกิดผล หรือทำการผลิต โดยอาศัยสิทธิและอำนาจจากสิ่งเหล่านี้ หรือให้เช่า ให้ออนุญาต หรืออนุญาตให้ใช้สิทธิช่วง หรือให้เอกสิทธิ์เกี่ยวกับสิ่งเหล่านี้
- (45) ประกอบกิจการเก็บรักษาเพื่อจำหน่ายอาหารสด เช่น ผัก ผลไม้ เนื้อสัตว์
- (46) ประกอบกิจการโรงงานผลิตและจำหน่ายเบเกอรี่ ขนมปัง ขนมเค้ก ขนมคุกกี้ และผลิตภัณฑ์อื่นที่ทำจากแป้ง



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Certified Service

วันที่ออก 14/70 พจน.ด.บ.ด.บ.

บริการแบบมาตรฐาน www.dbo.go.th --> บริการแบบมาตรฐาน --> บริการระดับ 3 ชั้น 02 121 7600 ชั้น 3 ชั้น 3035 ชั้น 02 617 5014
จันทร์-ศุกร์ เวลา 11:45 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

[Signature]

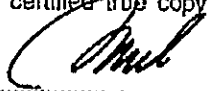
ที่ สจ.5057127 ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

คำขอเอกสารไม่คงสภาพที่ยื่นเพื่อรับรอง
ข้อ ดังนี้
นายชาติชาย

- (47) วัตถุประสงค์ของ ห้างหุ้นส่วนบริษัท ที มี 61
- (48) ประกอบกิจการโรงงานระบบบำบัดน้ำเสีย และโรงงานระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- (49) ประกอบกิจการค้าไฟฟ้า เครื่องจักร เครื่องตวง เครื่องวัด เครื่องและอุปกรณ์ดนตรี
- (50) ประกอบกิจการค้าเครื่องคอมพิวเตอร์ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ แฟกซ์โมเด็ม อุปกรณ์การสื่อสาร และโทรคมนาคมทุกชนิด รวมทั้งอะไหล่ของอุปกรณ์ดังกล่าว



- (51) ประกอบกิจการค้าเครื่องและอุปกรณ์ด้านรักษาความปลอดภัยทุกประเภท
- (52) ประกอบกิจการซื้อขายนำเข้า ส่งออก และตั้งโรงงานเพื่อผลิตซึ่งสินค้า เครื่องบริโภค อาหารสำเร็จรูป อาหารกระป๋อง เครื่องดื่มทั้งที่มีแอลกอฮอล์และไม่มีแอลกอฮอล์ ขนม ข้าวเกรียบ ลูกกวาด ขนมหวานทุกชนิด นมทุกรชนิด ผลิตภัณฑ์ที่ทำจากนม ชอคโกแลต ข้าวและแป้งมันสำปะหลัง
- (53) ประกอบกิจการ ผลิต ซื้อ ขาย จำหน่าย ให้เช่า แลกเปลี่ยน นำเข้า ส่งออก กระจายเผยแพร่ภาพ การจัดฉายให้บริการ และจำหน่ายโดยประการใดๆ รวมทั้งเป็นตัวแทนค้าต่าง และเป็นตัวแทนโดยมีอำนาจเพื่อการต่างๆ ข้างต้น ซึ่งแท้ วัสดุโทรทัศน์ ซีดีโอเทป แถบบันทึกเสียงเทป แผ่นบันทึกเสียง และแผ่นบันทึกเสียงและภาพ วัสดุโทรทัศน์ ทั้งในระบบแอนะล็อก และระบบดิจิทัล ทุกประเภท ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมกิจการเทป และวัสดุโทรทัศน์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการตามวัตถุประสงค์ข้อนี้รวมทั้งประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่งเกี่ยวกับกิจการที่กล่าวมานี้ ตลอดจนกิจการร่วมลงทุน สถานบันเทิงและโรงแรมสหภาพทุกประเภท
- (54) ประกอบกิจการ ให้บริการ ซ่อมแซม บำรุงรักษา ติดแปลง จำหน่าย ให้เช่า แลกเปลี่ยน หรือ จำหน่ายโดยประการใดๆ ซึ่งเครื่องรับโทรทัศน์ เครื่องส่งโทรทัศน์ เครื่องรับวิทยุ เครื่องส่งวิทยุ และวิทยุสื่อสารโทรคมนาคม ตลอดจนเครื่องอุปกรณ์ที่ติดต่อกับสื่อสารด้วยแสง และสิ่งอื่นๆ ที่มีสมรรถนะที่คล้ายคลึงกัน รวมทั้งอุปกรณ์และอะไหล่ของสิ่งดังกล่าว
- (55) ประกอบกิจการให้บริการเก็บรวบรวม ประมวลผล และแปรข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ รวมทั้งทำการจำหน่าย ให้เช่า ให้บริการดูแล รักษา ซ่อมแซม และซ่อมบำรุง เครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องถ่ายเอกสาร และบริการสื่อสารโทรคมนาคม และให้บริการเป็นที่ปรึกษาการวางระบบ และการใช้คอมพิวเตอร์ในการบริหารและจัดการธุรกิจ ตลอดจนให้บริการเป็นตัวแทนรับชำระเงินแทนผู้ประกอบการธุรกิจให้สินเชื่อทางการเงิน กิจการสาธารณูปโภค กิจการให้เช่าซื้อเครื่องอุปโภคบริโภค และกิจการในจำพวกและประเภทที่คล้ายคลึงกัน
- (56) ประกอบกิจการให้บริการการชำระเงินทางอิเล็กทรอนิกส์ การให้บริการรับชำระเงินแทน

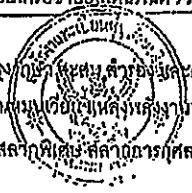
รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy


ที่ สว.5057127 ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครโฮจิมินห์

ข้อ ตั้งให้

- (57) ประกอบกิจการซื้อขายสินค้าหรือบริการโดยวิธีการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต รวมถึงการซื้อขายสินค้าหรือบริการตลาดแบบตรง (เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)
- (58) ประกอบกิจการพลังงานไฟฟ้า รวมถึงการผลิต ซื้อ ขาย จัดหา ติดตั้ง สร้าง บำรุงรักษา และดำเนินการและธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพลังงานไฟฟ้า แหล่งพลังงานอื่นได้มาจากธรรมชาติ แหล่งพลังงานหมุนเวียนให้พลังงานทดแทน
- (59) ประกอบกิจการค้าปลีกและค้าส่ง เป็นตัวแทนจำหน่าย สลากกินแบ่งรัฐบาล สลากพิเศษ สลากการ/สค สลากอื่นๆ ทุกประเภท รวมถึงสลากสองตัว สลากสามตัว สลากออนไลน์
- (60) ประกอบกิจการให้บริการ หรือเป็นตัวแทน โฆษณาในประเทศและระหว่างประเทศ รวมทั้งจัดบริการส่งและรับสินค้า โอน รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโอนเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ (เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง)
- (01) ประกอบกิจการให้บริการทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับกิจการด้านโทรคมนาคมและวิทยุคมนาคม บริการขายต่อและขายส่งบริการโทรคมนาคม ซึ่งรวมถึงการรับเป็นตัวแทนในเรื่องดังกล่าวทั้งหมด ตลอดจนการให้บริการด้านการตลาด การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ บริการส่งเสริมการขาย บริการจัดหาช่องทางจำหน่าย บริการหลังการขาย หรือบริการสนับสนุนบริการลูกค้าสัมพันธ์



กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service
รามคำแหง 1570 ถนนรามคำแหง

บริการแบบมาตรฐานผ่าน www.d2d.go.th --> ให้บริการแบบมาตรฐาน --> บริการด้วยใจ โทร. 02-528 7100 ถึง 2039, 3333 หรือ 02-547 5991
จัดพิมพ์เมื่อเวลา 11:46 น.

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขที่สำเนาะบ้าน 1034-019948-2

สำนักทะเบียน ที่ตั้งถิ่น เขตสวนหลวง

รายการที่อยู่ 878/123 ถนนศรีนครินทร์

โฉนดใหม่ค่าของที่ ๒๔๘/๒๕๔๘๓.๓ ๓๑ เม.ย. ๒๕๔๘
โฉนด บริษัท แดงลิวิ จำกัด (มหาชน)

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร.

ชื่อหมู่บ้าน นาราสิริ

ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน บ้าน

ลักษณะบ้าน ตึกเดี่ยว 2 ชั้น

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่ 21 พฤศจิกายน 2546

ลงชื่อ

(นายสมพงษ์ รุ่งริตติย)

นายทะเบียน

วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 11 พฤษภาคม 2546



เล่มที่ 1

รายการบุคคลในแฟ้มของเดมรตัสประจำบ้าน

1034-019948-2

ลำดับที่ 1

ชื่อ นายสมพงษ์ รุ่งริตติย

สัญชาติ ไทย

เพศ ชาย

เลขประจำตัวประชาชน 3-1015-01754-13-4

สถานภาพ โสด

เกิดเมื่อ 12 ส.ค. 2508

มารดาผู้ไม่เกิด ชื่อ เด็กสี่

เลขประจำตัวประชาชน 3-1015-01754-11-8

สัญชาติ ไทย

บิดาผู้ไม่เกิด ชื่อ ลีซิ่ง

เลขประจำตัวประชาชน 3-1015-01754-10-0

สัญชาติ ไทย

8/9/55 ม.2 แขวงบางบอน

กำหนดถิ่น

เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร เมื่อ 15 ส.ค. 2550

(นางสาวจิรวิงษา หอมแก่นจันทร์)

Toi

นายทะเบียน



หมายเลขประจำตัวของผู้ถือบัตร

3 1015 01754 13 4

นาย สมพงษ์

รุ่งริตติย

เกิดเมื่อ 12 ส.ค. 2508

พ.ศ. ๒๕๕๐

ผู้ถือบัตร

บัตรประชาชนประจำตัวประชาชน

กรมการปกครอง

กรมตรวจมหาดไทย

1034-019948-2

1034 878/123 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

15 ส.ค. 2550

11 ส.ค. 2557

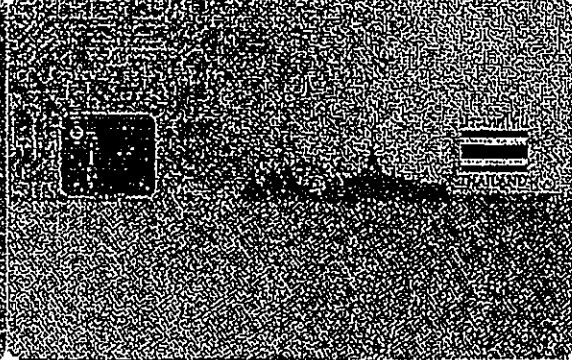
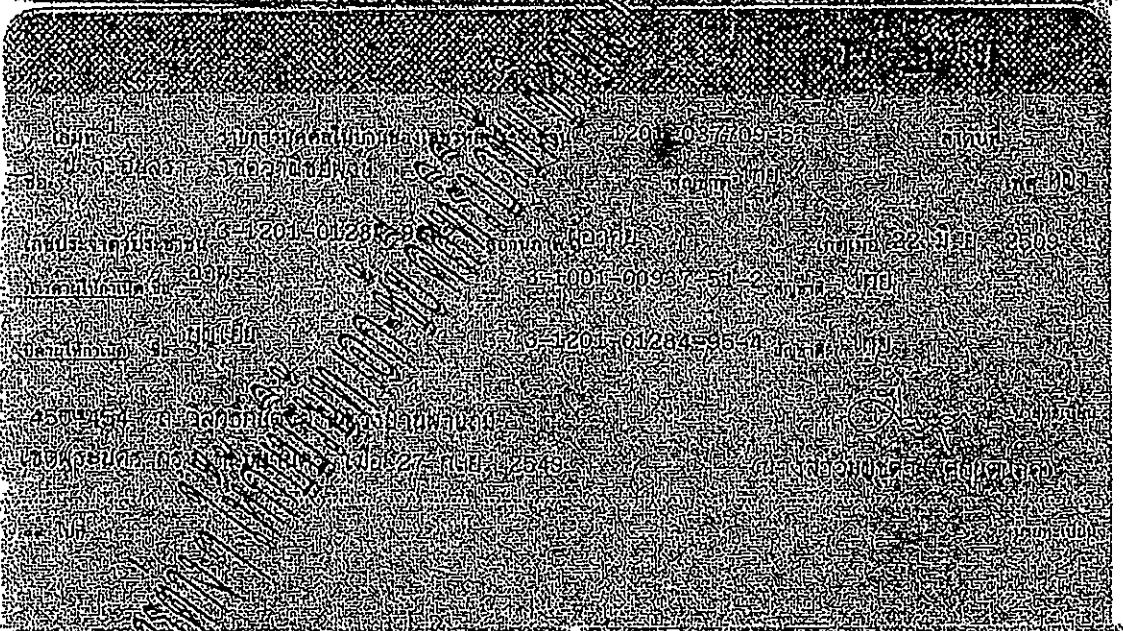
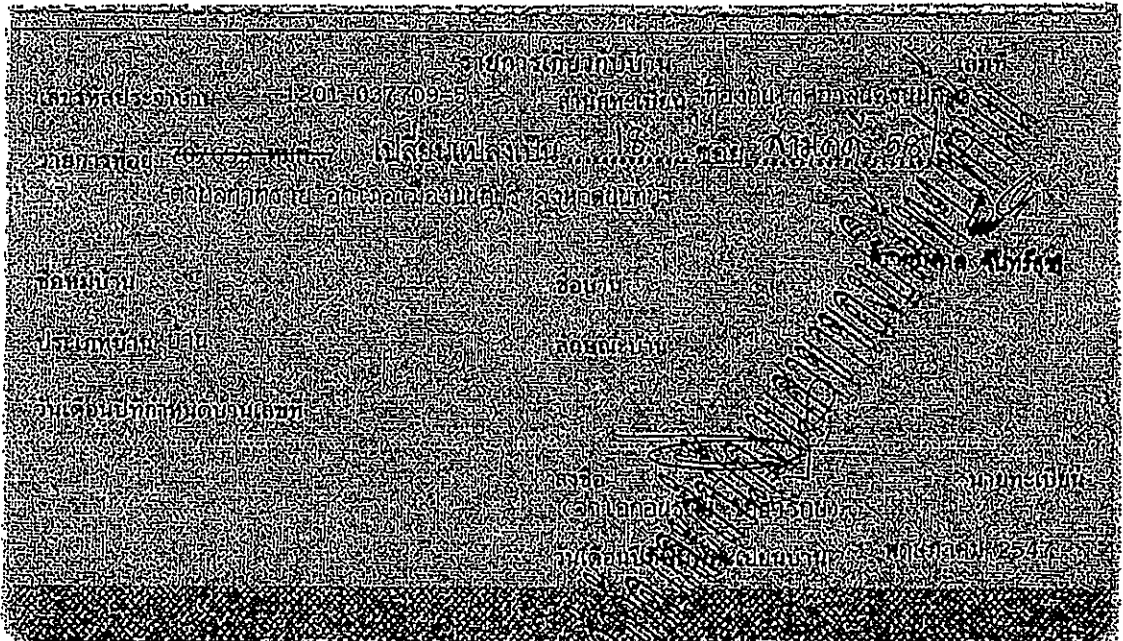


๑ 3132507 3

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายสมพงษ์ รุ่งริตติย)



รับรองสำเนาถูกต้อง

(Signature)
 (นางสาวอนุสร ไรควาณิชย์พงษ์)

(Signature)
 (นางสาวอนุสร ไรควาณิชย์พงษ์)



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13 มีนาคม 2555

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จท. 57 /2555 เรื่อง การจดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท.R&F 0258/2555 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
ของคณะเบี่ยนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นกองทุนรวม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานได้รับจดทะเบียนกองทรัสต์สินของโครงการจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน จำนวนเงินทุนของโครงการ 18,408,000,000 บาท โดยมีเงินที่ได้รับ
จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งสิ้น ณ วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมตามมาตรา 124
แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เป็นจำนวนเงิน 18,408,000,000 บาท
ทะเบียนเลขที่ MF0131/2555 ตามหนังสือรับรองที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สิริวิภา สุพรรณชนน

(นางสิริวิภา สุพรรณชนน)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน
เลขานุการ กท

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรับรอง

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9530

โทรสาร 0-2695-9740





สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หนังสือรับรอง

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ขอรับรองว่า

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์ของโครงการจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดตัล รีเทล โกรท

ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เป็นกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทะเบียนเลขที่ MF0131/2555

จึงออกหนังสือรับรองฉบับนี้ให้ไว้เป็นหลักฐาน

ให้ไว้ ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555

วิวิศา สุขุมทรัพย์

(นางสิริวิภา สุพรรณธเนศ)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

เลขานุการ^{๓๓๓}





20th
Anniversary
Securities and
Exchange
Commission
Thailand
1992-2012

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ชั้น 10, 13-16 อาคารจีทีเอฟ รัชฎ 93/1 ถนนวิบูลย์
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2256-7711

3 ธันวาคม 2555

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จท. 315 /2555 เรื่อง การขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของโครงการจัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอส โกลด์ส รีเทล โกรท
ครั้งที่ 1

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท. FS 0229/2555 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2555
ขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของ โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอส โกลด์ส รีเทล โกรท ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานได้รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของ โครงการจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอส โกลด์ส รีเทล โกรท จำนวน 7,544,862,942.40 บาท รวมเป็น
เงินทุนจดทะเบียนของโครงการทั้งสิ้น 23,889,142,942.40 บาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

วิวิภา สุพรรณ

(นางสิริวิภา สุพรรณธเนศ)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

เลขอาธิการ ๓๓๓

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2263-6064

โทรสาร 0-2263-6325



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



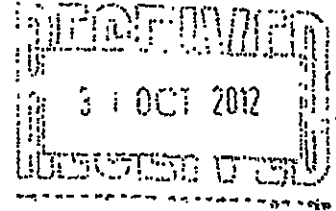
20th
Anniversary
Securities and
Exchange
Commission
Thailand
๒๕๓๗-๒๐๑๒

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ชั้น 10, 13-16 อาคารจีทีเอช วิทยุ 93/1 ถนนวิทยุ
แขวงคูมิตินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ผู้ขายสินค้า / ผู้ประสงค์ซื้อ / ผู้เสนอ
เพื่อทราบไฟล์

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2256-7711

26 กันยายน 2555



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จท. ๒๔๖ / 2555 เรื่อง การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกรีเทล โกรท ครั้งที่ 1

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท.PIF 0271/2555 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2555 และ
ที่ บลจ.กท.PIF 0365/2555 ลงวันที่ 17 กันยายน 2555 ของจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกรีเทล โกรท ครั้งที่ 1 จำนวน 28,320,000 บาท โดยลด
มูลค่าหน่วยลงทุน 0.0160 บาทต่อหน่วยลงทุน คงเหลือเงินทุนจดทะเบียน 18,379,680,000 บาท
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานรับทราบการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าเอสโกรีเทล โกรท ครั้งที่ 1 เหลือ 18,379,680,000 บาทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สวัสดีค่ะ

(นางสิริวิภา สุพรรณธเนศ)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุน

เลขานุการแทน

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695 - 9530

โทรสาร 0-2695 - 9740





20th
Anniversary
Securities and
Exchange
Commission
Thailand
: ๑๕๕ : "

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ชั้น 10, 15-16 อาคารจัตุรัสจามจุรี 93/1 ถนนวิเทศ
 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2256-7711

30 พฤศจิกายน 2555

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จกท. 314 /2555 เรื่อง การลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 2

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท. PIF 0486/2555 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2555
ขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ครั้งที่ 2 จำนวน 35,400.000 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุน 0.0200 บาทต่อหน่วยลงทุน คงเหลือเงินลงทุน
จดทะเบียน 18,344.280.000 บาท ความละเอียดครบถ้วนแล้ว นั้น

สำนักงานรับทราบการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 2 เหลือ 18,344.280,000 บาทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฉวีวิภา สุขพรรณ

(นางฉวีวิภา สุขพรรณ)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุน

เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2263 - 6064

โทรสาร 0-2263 - 6325



Handwritten signature



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คุณหญิงนฤ
เพ็ญตาฉาย

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2685-0660

26 กรกฎาคม 2556

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ที่ จกท ๕๑๕/๒๕๕๖ เรื่อง การออกเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน ๓

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บจก.ทท.PIF 0140/2556 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2556
ขอจดทะเบียนออกเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน ๓
ครั้งที่ 3 จำนวน 48,849,213.20 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุน 0.0209 บาทต่อหน่วยลงทุน คงเหลือ
เงินลงทุนจดทะเบียน 25,840,293,729.20 บาท ความละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

สำนักงานรับทราบการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดที่ดิน ๓ ครั้งที่ 3 เหลือ 25,840,293,729.20 บาทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาว สุพรรณิศา

(นางสิริวิภา สุพรรณิศา)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - คราสารทูน
เลขาธิการ

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - คราสารทูน

โทรศัพท์ 0-2263-6195

โทรสาร 0-2263-6380



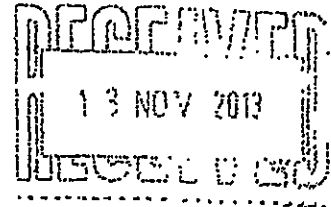
Handwritten signature



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ถูกตรวจ / ถูกตรวจแล้ว
เพื่อทราบ & file
www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2695-9660

30 ตุลาคม 2556



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จท. 470 /2556 เรื่อง การลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 4

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท. PIF 0190/2556 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2556
ขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ครั้งที่ 4 จำนวน 39,032,625.55 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุน 0.0167 บาทต่อหน่วยลงทุน คงเหลือ
เงินลงทุนจดทะเบียน 25,801,261,103.65 บาท ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานรับทราบการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 4 เหลือ 25,801,261,103.65 บาทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุมาลี บำรุงชาติอุดม)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

เลขที่การ 1111

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9536

โทรสาร 0-2695-9745

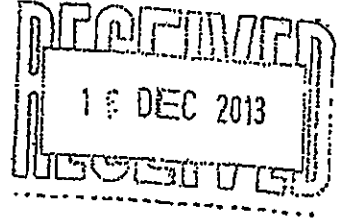




สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

คุณธรรมด / คุณกมลรัตน์
1 ชื่อคุณบ่อเต
www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์ : 0-2695-9660

11 ธันวาคม 2556



เรียน กรรมการผู้จัดการ .

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ จท. 584 /2556 เรื่อง การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 5

ตามหนังสือบริษัทท่านที่ บลจ.กท. PIF 0329/2556 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556
ขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดัส รีเทล โกรท
ครั้งที่ 5 จำนวน 39,733,815.10 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุน 0.0170 บาทต่อหน่วยลงทุน คงเหลือ
เงินทุนจดทะเบียน 25,761,527,288.55 บาท ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานรับทราบการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าที่ดิน โฉดัส รีเทล โกรท ครั้งที่ 5 เหลือ 25,761,527,288.55 บาทแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุมาลี บำรุงชาติอุดม)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

เลขาธิการ^{สมม}

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทรศัพท์ 0-2695-9536

โทรสาร 0-2695-9745





KTAM
สมาคมผู้จัดการกองทุน ประเทศไทย
KAMM Thailand Asset Management PCL.

หนังสือมอบอำนาจ

POA 300/2551

ทำที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ 16 ตุลาคม 2551

โดยหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายบรรจบ ทองวิชิต และ นายสมชัย บุญนาศิริ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเฝ้าสัตว์ ชั้น M,G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัท" ขอมอบอำนาจให้บุคคลต่างๆ ดังมีรายชื่อพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อตามที่ปรากฏท้ายหนังสือฉบับนี้ เป็นผู้รับมอบอำนาจอันแท้จริงและโดยชอบด้วยกฎหมายของบริษัท โดยให้ที่อำนาจดำเนินการและมีอำนาจในการลงนามในเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัทตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้แทนข้าพเจ้าได้ โดยประทับตราสำคัญของบริษัท ทั้งนี้เงื่อนไขการลงนาม ประเภทเอกสาร และบุคคลผู้มีอำนาจดำเนินการลงนาม ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เอกสารที่ กรรมการผู้มีอำนาจหนึ่งคน ลงนามร่วมกับ รองกรรมการผู้จัดการหนึ่งคน หรือผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการหนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ รองกรรมการผู้จัดการสองคนลงนามร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท ได้แก่

ข้อ 1. สัญญาต่างๆ

1.1 กระทำการ และลงนามในนิติกรรม สัญญา เอกสาร และหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้องและ/หรือ กระทำการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนทุกประเภท การรับบริหารจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนส่วนบุคคล กองทุนรวม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การขายหน่วยลงทุน และการดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับกองทุนทุกประเภท เช่น การลงนามในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการสำหรับกองทุนรวมและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ การแต่งตั้งผู้รับฝากทรัพย์สินและผู้รับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน การขายหน่วยลงทุน การแต่งตั้งตัวแทน/ผู้สนับสนุนในการขายหรือรับซื้อคืนหน่วยลงทุน (Selling Agent) การมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนทุกประเภท การแต่งตั้งตัวแทนหรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การลงนามเอกสารเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีอำนาจลงนามในเอกสารอื่นใดอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนและการขายหน่วยลงทุนด้วย



1.2 ในกรณีที่กล่าวในข้อ 1.1 ของหนังสือฉบับนี้ ให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจอื่นๆ อีกตามที่จำเป็น และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวิธีการ การปฏิบัติ และ/หรือข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินการ ตามข้อ 1.1 เพื่อให้การกระทำและปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้เสร็จลุล่วงไป

ข้อ 2. อุดหนุนทางการเงิน

2.1 กระทำการ และลงนามในเอกสารอันเกี่ยวข้องกับการเปิด/ปิด หรือการแก้ไข/เปลี่ยนแปลง บัญชีเงินฝาก เช่น บัญชีเพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน หรือบัญชีเพื่อชำระเงินปันผล เป็นต้น

2.2 ลงนามในการสั่งจ่ายเช็ค หรือสั่งจ่ายเงิน หรือเอกสารสั่งจ่ายเงิน หรือใบเบิกถอนเงินจากบัญชีเพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน และ/หรือบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน และ/หรือบัญชีเพื่อชำระเงินปันผล

2.3 ลงนามใน คำสั่ง โอนเงินจากบัญชีเพื่อการจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน เข้าบัญชีกองทุน หรือบัญชีบริษัท และ/หรือในคำสั่ง โอนเงินจากบัญชีเพื่อชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนของกองทุน เข้าบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน หรือบัญชีบริษัท

2.4 กระทำการ และลงนามในเอกสารอันเกี่ยวข้องกับการขอใช้บริการต่างๆ กับธนาคารที่ทำการซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ เช่น ATM, Telephone-Banking, Teller-Payment, Direct-Debit, Direct-Credit , Corporate-Banking เป็นต้น

2.5 เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวในข้อ 2.2 และ 2.3 ลุล่วงไปตามอำนาจที่ได้รับมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อดำเนินการตามข้อ 2.2 และ 2.3 ได้

ข้อ 3. เอกสารทางการเงิน/ การเงิน

3.1 กระทำการ และลงนามในคำร้องขอ แบบคำขอ และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอมีเลขและบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร หรือแก้ไขรายละเอียดผู้เสียภาษีอากรประเภทผู้จ่ายเงินได้

3.2 กระทำการ ขึ้นคำร้องขอมีบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และรับบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร การจัดตั้งกองทุน และ/หรือ ขึ้นคำร้องขอคืนบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และคืนบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3.3 ให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงและลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้
ผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อดำเนินการตามข้อ 3.2 ของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

ข้อ 4. ทัวไป

4.1 ลงนามในหนังสือมอบอำนาจแต่งตั้งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบุคคลที่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์มอบหมายเป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อกระทำการที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์ดังต่อไปนี้ รวมทั้งให้มีอำนาจยกเลิก ถอดถอน ผู้รับมอบอำนาจช่วงที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อนี้

4.1.1 ลงนามในเอกสารเปิด /ปิด บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ และ/หรือบัญชีกระแสรายวันของ
ธนาคารที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ เพื่อใช้ในการดำเนินงาน

4.1.2 ลงนามในเอกสารเกี่ยวกับการโอน รับโอน รับมอบ หรือส่งมอบ ตราสารทางการเงิน
หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ ตลอดจนลงนามในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ การจอง การรับใบสำคัญเกี่ยวกับการ
จองและใบสำคัญเกี่ยวกับหลักทรัพย์ การรับเงินปันผล ดอกเบี้ย หรือผลประโยชน์อื่นใดจากหลักทรัพย์
หรือทรัพย์สินต่างๆ การจดทะเบียน การจดทะเบียน การจดทะเบียน หรือเพิกถอนการจำหน่าย/อาัยด การขอ
แลกเปลี่ยนสำคัญ รวมทั้งร้องขอและการดำเนินการใดๆ ต่อนายทะเบียนหลักทรัพย์

4.1.3 กระทำการอื่นใดอันจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อให้
กิจการที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

4.1.4 ให้ผู้รับมอบอำนาจช่วงมีอำนาจแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงต่อ ๆ ไปคนหนึ่งหรือหลาย
คนได้อีกเพื่อให้กระทำการใดๆ ตามที่ผู้รับมอบอำนาจช่วงมีอำนาจกระทำได้ตามข้อ 4.1 ภายใต้หนังสือ
มอบอำนาจฉบับนี้ และ/หรือ ยกเลิกเพิกถอนการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วงต่อๆ ไปได้

4.2 กระทำการ และลงนามแต่งตั้งกรรมการบริษัท หรือพนักงานบริษัทตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่าย
ขึ้นไปเป็นผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม โดยให้มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการชำระบัญชีของกองทุนรวม และแจ้ง
ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายในสองวันนับตั้งแต่วันที่ออกจาก
วันที่มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าว

1. เอกสารที่ กรรมการผู้มีอำนาจ หรือ รองกรรมการผู้จัดการ หรือ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หรือ ระดับตั้งแต่
ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป ลงนามใดคนหนึ่งลงนามเพียงคนเดียว และประทับตราสำคัญของบริษัท ได้แก่

ข้อ 1. การรับรองเอกสาร

ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องในสัญญา หลักฐาน หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนหรือ
ประกอบการดำเนินการตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้



Ck

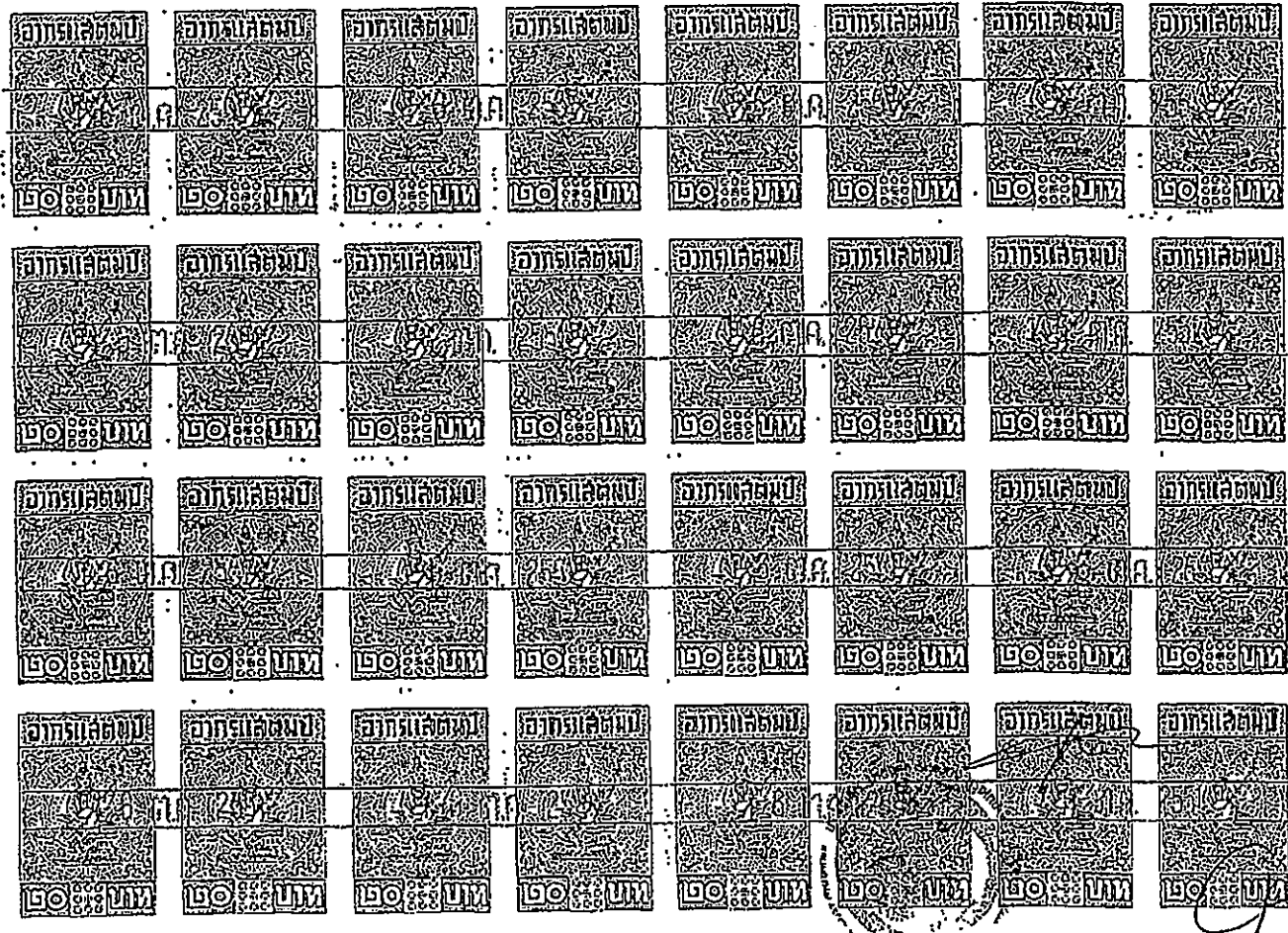
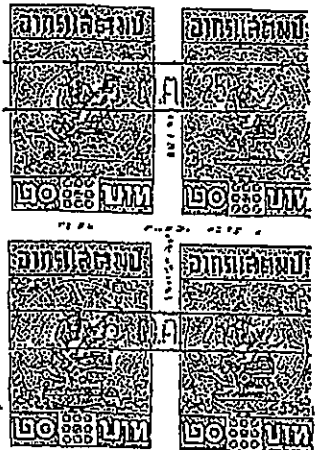
หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2551 เป็นต้นไป และตั้งแต่วันที่
ใช้หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ ให้ยกเลิกหนังสือมอบอำนาจ POA 036/2008 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2551
และบรรดาหนังสือมอบอำนาจฉบับอื่นๆ หรือหนังสือแต่งตั้งใดๆ ในส่วนที่ได้มอบอำนาจไว้แล้วใน
หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ และ/หรือซึ่งขัดแย้งกับหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้ให้ยกเลิกทั้งสิ้น

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจทั้งหลายได้กระทำไปภายในขอบเขตของหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
ให้มีผลผูกพันบริษัทเสมือนได้กระทำด้วยตนเองทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ผู้มอบอำนาจจึง
ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

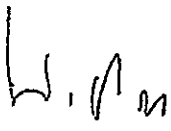
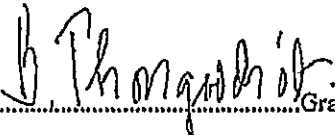
ลงชื่อ.....ผู้มอบอำนาจ ลงชื่อ.....
(นายบรรจบ ทองวิชิต) (นายสมชัย บุญนำศิริ)

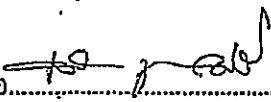



FOA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551

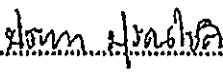

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)



ตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
กรรมการผู้รับอำนาจ

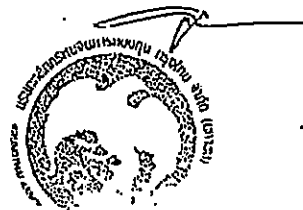
1. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายบรรจบ ทองวิชิต) (Mr. Bunjob Thongvichit)

2. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายสมชัย บุญนำศิริ) (Mr. Somchai Boonnamsiri)

รองกรรมการผู้จัดการ

1. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางสาวประภา ปุราณโชติ) (Miss Prapa Puranachote)

2. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายอริยวิช เอกอุหารพันธ์) (Mr. Ariyawich Ekulampun)



CK

POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย ธาตุ (มหาชน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1. ลงชื่อ.....*Saengchan Lee*.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....*Saengchan Lee*.....Grantee
(นางแสงจันทร์ ลิ) (Mrs. Saengchan Lee)

2. ลงชื่อ.....*Wirote Tangcharoen*.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....*W. Tangcharoen*.....Grantee
(นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ) (Mr. Wirote Tangcharoen)

3. ลงชื่อ.....*Chaiyaporn Direkpokar*.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....*Chaiyaporn Direkpokar*.....Grantee
(นายชัยพร ดิเรกโกคา) (Mr. Chaiyaporn Direkpokar)

4. ลงชื่อ.....*Darabusp Pabhapote*.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....*Darabusp P.*.....Grantee
(นางสาวคารนุษา ปภาพจน์) (Miss Darabusp Pabhapote)

ระดับตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป


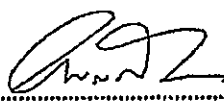
1. ลงชื่อ.....*Chayut Suthiwong*.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....*Chayut Suthiwong*.....Grantee
(นายชยุตม์ สุทธิวงศ์) (Mr. Chayut Suthiwong)

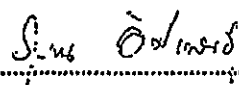
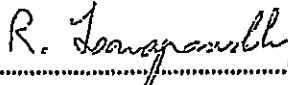


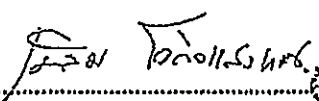

Handwritten signature

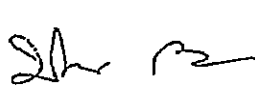
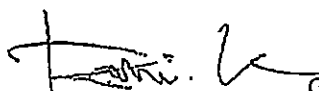
POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551

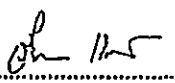
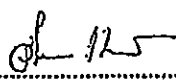
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



2. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายภฤกษ์ ณ สงขลา) (Mr. Kris Na Songkhla)

3. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางรุ่งตะวัน อิศรพันธุ์) (Mrs. Rungtawan Isarapandh)

4. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายเฉลิม โลกิตสงทอง) (Mr. Chalerm Lokitsangtong)

5. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางสาวประไพ กวีวงศ์ประเสริฐ) (Miss Praphai Kawewongprasert)

6. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางสาววีรวรรณ ธนกิจวรบูรณ์) (Miss Werawan Thanakitvoraboon)

7. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางสาวฉันทนา เลิศไชย) (Miss Chantana Lerdchai)



POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

8. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายอริชัย วิจิตรวานิชพงษ์) (Mr. Athichai Vichitvanichpong)

9. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายคมสันติ วงษ์อารี) (Mr. Komsanti Wongaree)

10. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายสมภพ ประภากรรุ่งทอง) (Mr. Sompop Prakairoongthong)

11. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายโคเมน นิชยวานิช) (Mr. Komen Niyomvanich)

12. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายสุพจน์ วณิชชานนท์) (Mr. Supot Vanichanont)


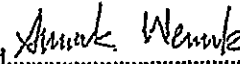
13. ลงชื่อ.....ผู้รับมอบอำนาจ Signed.....Grantee
(นายชัชวาล เทพจำนงค์) (Mr. Chawal Thepjamong)





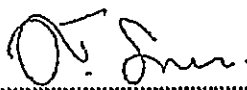
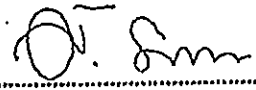
Handwritten signature or initials.

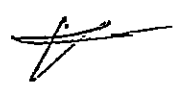
POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

14. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายอมรศักดิ์ วงษ์แข็ง) (Mr. Amomsak Wongseng)

15. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นางปริดาพร เรืองกุล) (Mrs. Preedapom Rueangket)

16. ลงชื่อ..........ผู้รับมอบอำนาจ Signed..........Grantee
(นายเสรี ระเบียบาสพร) (Mr. Seri Rabintosaporn)





KTAM

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
KRUNG THAI ASSET MANAGEMENT PCL.

ร.ด.บ. ๐๑๗๕๕๕๐๐๐๖๖๖

ประกาศที่ กจ. ๐๑๐/๒๕๕๕

เรื่อง เปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจ
เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือมอบอำนาจ POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือมอบอำนาจ POA 224/2552 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2552 มอบอำนาจให้บุคคลต่างๆ เป็นผู้รับมอบอำนาจดำเนินการและมีอำนาจลงนามในเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัท ดังมีรายชื่อพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อตามที่ปรากฏท้ายหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวและตามประกาศเปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ นั้น

เพื่อเป็นการยืนยันและเป็นหลักฐานในการทำธุรกรรมด้านกองทุนทั้งปวงของบริษัทให้เป็นปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการจึงขอแจ้งยกเลิกรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจของบริษัทตามหนังสือมอบอำนาจ POA 300/2551 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2551 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยหนังสือมอบอำนาจ POA 224/2552 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2552 และตามประกาศเปลี่ยนแปลงรายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจดังกล่าว โดยให้ใช้รายชื่อและตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจตามประกาศฉบับนี้แทน ทั้งนี้ เชิญ ใจการลงนาม ประเภทเอกสาร และบุคคลผู้มีอำนาจดำเนินการลงนาม ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน POA 300/2551 และ POA 224/2552

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 ตุลาคม 2555 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 14 กันยายน 2555

(นายสมชัย บุญนาศิริ)

กรรมการผู้จัดการ



ประกาศที่ กจ. 090/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555

ตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ เพื่อใช้ประกอบ POA 300/2551 และ POA 224/2552

ตัวอย่างลายมือชื่อผู้รับมอบอำนาจ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

กรรมการผู้มีอำนาจ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชัย บุญนาศิริ) (Mr. Somchai Boonnamsiri)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายปรีชา ภูขำ) (Mr. Preecha Phukham)

3. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายสมชาย ใจวัฒนา) (Mr. Somchai Ngowwatana)

รองกรรมการผู้จัดการ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายวีระ วุฒิกงศิริกุล) (Mr. Veera Vuthikongsirigool)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางชวินดา หาญรัตนกุล) (Mrs. Chavinda Hanratanakool)

ประกาศที่ กจ. 090/2555 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555



2
CK

3. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ) (Mr. Wirote Tangcharoen)

4. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางสาวดารบม ปัทมาภรณ์) (Miss Darabusp-Pabhapote)

5. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางสาวหัสวรา แสงรุจิ) (Miss Hasawara Sangriji)

6. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางเพ็ญศรี มีสุขสบาย) (Mrs. Pensri Meesuksabai)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

1. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นางแสงจันทร์ ลี) (Mrs. Saengchan Lee)

2. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายกฤษณ์ ณ สงขลา) (Mr. Kris Na Songkhla)

3. ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ Signed Grantee
(นายคมสันติ วงษ์อารี) (Mr. Komsanti Wongaree)



ระดับตั้งแต่ผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป

1. ลงชื่อ Jan Wintat ผู้รับมอบอำนาจ Signed R. Rungtawan Grantee
(นางรุ่งตะวัน อิศรพันธุ์) (Mrs. Rungtawan Israpandh)

2. ลงชื่อ Chalem Lokitsanglong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Chalem Lokitsanglong Grantee
(นายเฉลิม โลกิงแสงทอง) (Mr. Chalem Lokitsanglong)

3. ลงชื่อ Praphai Kawee Wongprasert ผู้รับมอบอำนาจ Signed Praphai Kawee Wongprasert Grantee
(นางสาวประไพ กวีวงศ์ประเสริฐ) (Miss Praphai Kawee Wongprasert)

4. ลงชื่อ Werawan Thanakitvoraboon ผู้รับมอบอำนาจ Signed Werawan Thanakitvoraboon Grantee
(นางสาววิรวรรณ ธนกิจวรบูรณ์) (Miss Werawan Thanakitvoraboon)

5. ลงชื่อ Somchai Amornthum ผู้รับมอบอำนาจ Signed Somchai Amornthum Grantee
(นายสมชัย อมรธรรม) (Mr. Somchai Amornthum)


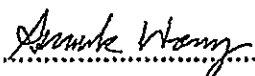
6. ลงชื่อ Yemyong Thepjumpong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Yemyong Thepjumpong Grantee
(นายเข้มยง เทพจันจง) (Mr. Yemyong Thepjumpong)

7. ลงชื่อ Sompop Prakairoongthong ผู้รับมอบอำนาจ Signed Sompop Prakairoongthong Grantee
(นายสมภพ ประกาศรุ่งทอง) (Mr. Sompop Prakairoongthong)

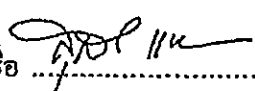




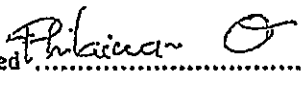
[Signature]

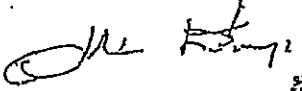
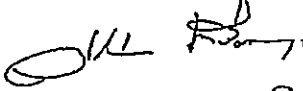
[Signature]

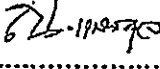
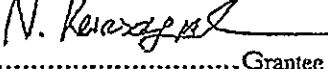
8. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายอมรศักดิ์ วงษ์แข็ง) (Mr. Amornsak Wongseng)

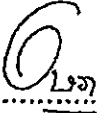

9. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายเสรี ระเบิดทองพร) (Mr. Seri Rabintosapom)

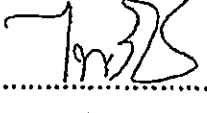
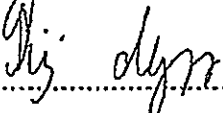
10. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสุนิฉะ แนวพานิช) (Mrs. Sunee Naewphanich)

11. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาวทีไฉววรรณ อ่องธรรมกุล) (Miss Philaiwan Ongthumgul)

12. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายสรชัย เตริยวารกุล) (Mr. Somchai Treamworakul)

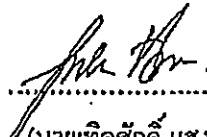

13. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายฉัฐนนท์ เกษรากุล) (Mr. Nattanon Kesaragul)

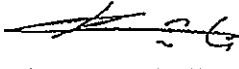
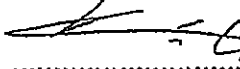
14. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาวอชรา เฉลิมมุก) (Miss Asara Chalermmuk)

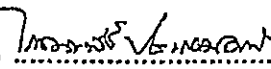
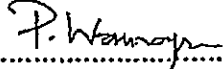
15. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายไพรัช มิคะเสน) (Mr. Piraj Migasen)

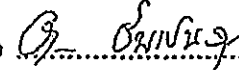
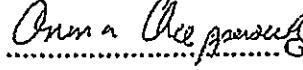


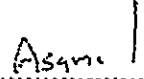
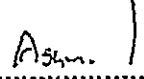
5 



16. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล) (Mr. Therdsak Saengwimol)

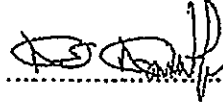
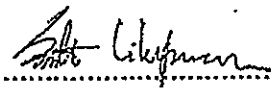
17. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายกานต์ ลชิตากุล) (Mr. Karn Latchitakul)

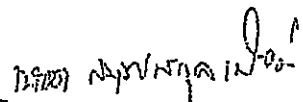
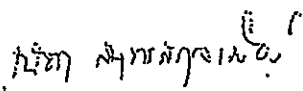
18. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาววรรณรพีร์ ประkobวรรณกิจ) (Miss Wanrapee Prakobwanakit)

19. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาวอรุมา ชีพเป็นสุข) (Miss Onuma Cheepensuk)

20. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาวอสมมา เลิศลาดาศักดิ์) (Miss Asama Lertladasak)

21. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายเทอดยศ ผจงศิลปวิวัฒน์) (Mr. Thoetyot Phachongsinwiwat)

22. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นายสมคิด ลิขิตปริญญา) (Mr. Somkit Likitparinya)

23. ลงชื่อ  ผู้รับมอบอำนาจ Signed  Grantee
(นางสาวนัชชา สมิทสกุลเปี่ยม) (Miss Narcha Smitakulpiam)



24. ลงชื่อ *S. Chaphol* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *S. Chaphol* Grantee
(นายชัชพล สิวาลีพันธ์) (Mr. Chatchaphol Srivaleeapan)

25. ลงชื่อ *Kitisak* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Kitisak* Grantee
(นายกิตติศักดิ์ บุญวรศรี) (Mr. Kittisak Boonrasri)

26. ลงชื่อ *Saengsiri* ผู้รับมอบอำนาจ Signed *Saengsiri* Grantee
(นางแสงสิริ เนตรอัมพร) (Mrs. Saengsiri Nateumporn)





[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



ที่ สค.4001706

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545 ทะเบียนเลขที่ 0107545000373 (เดิมเลขที่ 40854500710) ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2. กรรมการของบริษัทมี 8 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1.นางคุณษา ยินดีพิศ

2.นางอัจฉรา จันทรวงศ์

3.นายปริดา เหลืองเจริญวงศ์

4.นางพิพมา วรมัญญกุลกุล

5.นายไกรฤทธิ อชคานนท์ชัย

6.นายบรรจบ ทองวิชาติ

7.นายปรีชา ภูเขา

8.นายสมชัย บุญศิริ

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายบรรจบ ทองวิชาติ และนายสมชัย บุญศิริ ลงลายมือชื่อรวมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท ข้อจำกัดอำนาจของกรรมการ ไม่มี/

4. ทุน ทุนจดทะเบียน 200,000,000.00 บาท/

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 200,000,000.00 บาท/

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 1 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 1 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน กันยายน พ.ศ. 2551



รายการข้อควรทราบของนิติบุคคลมีดังนี้





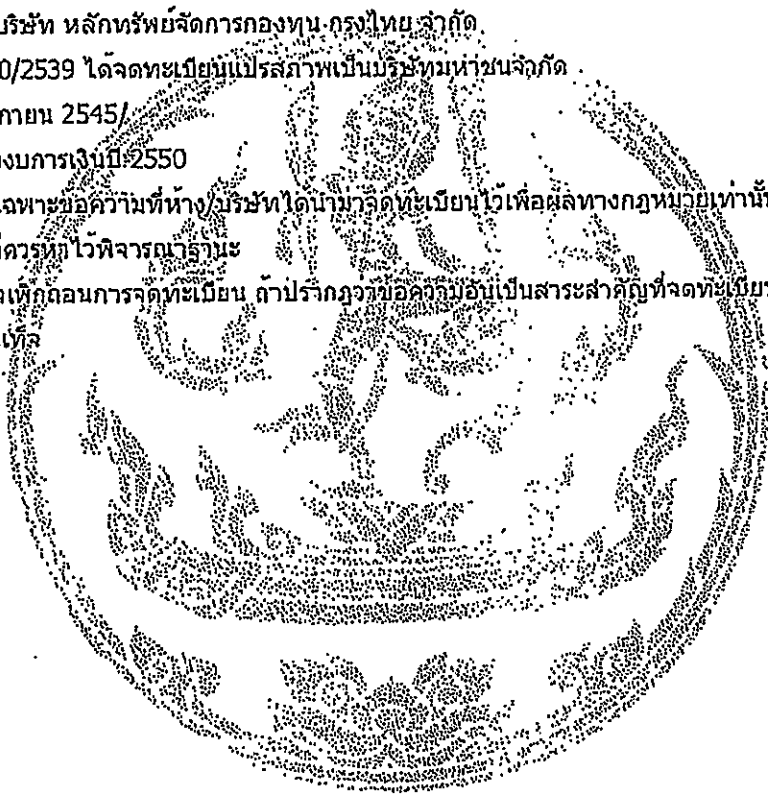
ที่ สจ.4001706

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ข้อควรทราบ

1. บริษัทนี้เดิมชื่อ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน-กรุงไทย จำกัด ทะเบียนเลขที่ 2110/2539 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545/
2. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2550
3. หนังสือรับรองเฉพาะข้อความที่ทางบริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ข้อเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรทบทวนพิจารณา
4. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



ที่ สจ.4001706

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน กันยายน พ.ศ. 2551

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการค้า

(Signature)

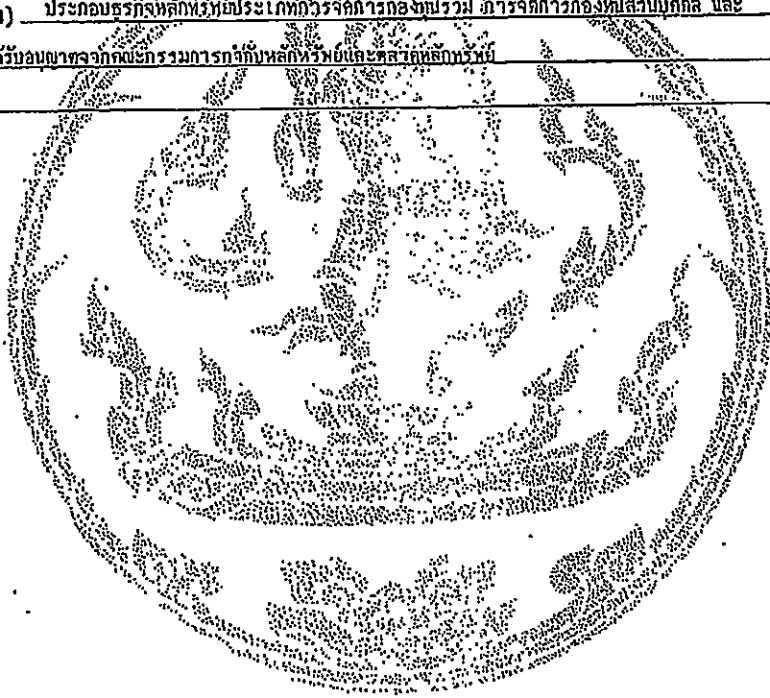
นายทะเบียน



วัตถุประสงค์ของบริษัทมีจำนวน ชื่อ คือ

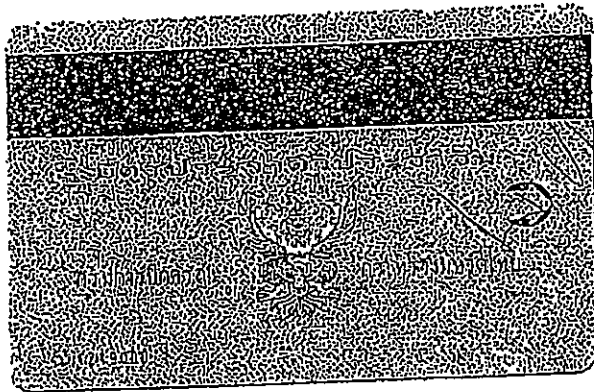
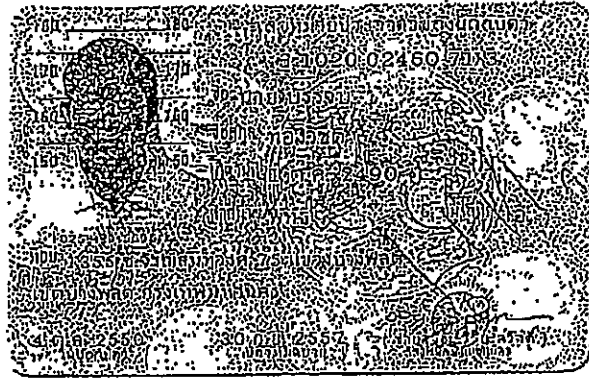
(1) ประกอบธุรกิจผลิตหรือประกอบกิจการจัดการกองขบวน การจัดการกองขบวนส่วนบุคคล และ

กิจการอื่นที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



(Signature)

(Signature)



[Handwritten signature]
[Handwritten initials 'OK']



ที่ สจ.4003250

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียน เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545 ทะเบียนเลขที่ 0107545000373 (เดิมเลขที่ 40854500710) ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียน ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชื่อบริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

2. กรรมการของบริษัทมี 8 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายสมชัย บุญนาคศิริ

2. นายกุศล สมบัติศิริ

3. นางสาวมาลี สุขสว่าง

4. นายสมชาย ใจว่าวัฒนา

5. นายประสิทธิ์ วสุภัทร

6. นายสุทธิชัย จิตรวาณิช

7. นางสาวอารีตรา ธรรมธัช

8. นายदनัย สมานโณดม/

3. ชื่อและจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทคือ นายสมชัย บุญนาคศิริ

นายสุทธิชัย จิตรวาณิช นางสาวอารีตรา ธรรมธัช

กรรมการสองในสามคนมีลงลายมือชื่อรวมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ชื่อจำกัดอำนาจของกรรมการ ไม่มี/

4. ทุน จดทะเบียน 200,000,000.00 บาท /

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 200,000,000.00 บาท /

(สองร้อยล้านบาทถ้วน)

5. สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร/

6. วัตถุประสงค์ของบริษัทมหาชน จำกัดมี 1 ข้อ ดังปรากฏในสำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้

จำนวน 1 แผ่น โดยมีลายมือชื่อนายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารและประทับตรากรมพัฒนาธุรกิจการค้าเป็นสำคัญ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service

สาขาคับ 1570 www.dbd.go.th

บริการขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th --> บัตรประชาชน --> บริการจัดส่ง โทร. 02 526 7600 ต่อ 3630, 3636 หรือ 02 547 5994
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:46 น.

ที่ สจ.4003250



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

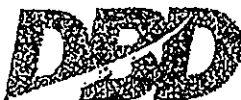
ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556



รายการขอตรวจทราบของนิติบุคคลมีดังนี้

ขอตรวจทราบ

1. กรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการและผู้บริหารจะต้องมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 โปรดตรวจสอบ รายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. บริษัทนี้เดิมชื่อ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105539111396 ได้ลดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2545/
3. นิติบุคคลนี้ได้ส่งงบการเงินปี 2555
4. หนังสือรับรองนี้ขอให้ความที่ทาง/บริษัทได้นำมาจดทะเบียนไว้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น ขอเท็จจริงเป็นสิ่งที่ควรหาไว้พิจารณาเท่านั้น
5. นายทะเบียนอาจเรียกดูเอกสารจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อความอันเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียน ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service

สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th -->ชำระเป็นทางธนาคาร --> บริการจัดส่ง โทร. 02 528 7600 ต่อ 3630, 3626 หรือ 02 547 5994
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:46 น.

ที่ สจ.4003250

ออกให้ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

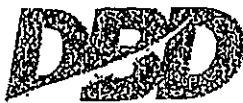
สำเนาเอกสารแนบท้ายหนังสือรับแจ้ง

นายประจักษ์

วัตถุประสงค์ของบริษัทมีจำนวน 1 ข้อ ดังต่อไปนี้

(1) ประกอบธุรกิจหลักหรือที่ประเภทกิจการจดทะเบียนรวม กิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคล และ

กิจการอื่นที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
Department of Business Development
Ministry of Commerce

Creative Service

สายด่วน 1570 www.dbd.go.th

บริการขอเอกสารผ่าน www.dbd.go.th --> ดำเนินทางราชการ --> บริการจัดส่ง โทร. 02 628 7600 ต่อ 3630, 3636 หรือ 02 547 5994
จัดพิมพ์ เมื่อเวลา 11:46 น.

รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขรหัสประจำบ้าน 1006-017386-6 สำนักทะเบียน กรุงเทพมหานคร

รายการที่อยู่ 103 พหลโยธิน 115 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ชื่อหมู่บ้าน ชื่อบ้าน
ประเภทบ้าน บ้าน ลักษณะบ้าน
วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

ลงชื่อ นายทะเบียน
นายทะเบียน กรุงเทพมหานคร
วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 11.11.59

เล่มที่ 1	รายการบุคคลในบ้านของเลขรหัสประจำบ้าน 1006-017386-6	ลำดับที่ 2
ชื่อ นามสกุล	นางสุพรรณภักดิ์	เพศ หญิง
เลขประจำตัวประชาชน	3-1006-01103-57-6	สัญชาติ ไทย
หมายเลขโทรศัพท์	บ้าน 3-1006-01103-56-8	เกิดเมื่อ 2505
บิดามารดา	สมพร	สัญชาติ ไทย
มาจาก	ฐานข้อมูลการทะเบียนราษฎร	สัญชาติ ไทย
ผู้เข้ามาอยู่ในบ้านนี้เมื่อ	16	นายทะเบียน นายสุราษฎร์เกียรติ แจ้งจันทร์
ไป		นายทะเบียน



ประเทศไทย
THAILAND

EXECUTION VERSION

PART 1 OF SERVICE AGREEMENT

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 20 January 2014.

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 195 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 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 98/103, Moo 13, Tambol Klong Nueng (Klong Nueng Tok), Amphur Klong Laung, Pathumthani 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 and amended and restated on 28 November 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.

LSH

lll

2. Agreement documentations

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

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

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

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

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

LSH

WBC

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
195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn
Road, Yannawa, 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.

LSH

MLL

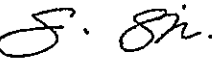
- 13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 13 which are not otherwise defined in this Agreement have the meaning given to them in the Rules.
- 13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in 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.

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:


.....

in the presence of:

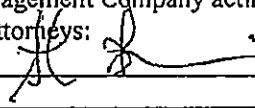
Witness's signature: 

Name: SANSANA SASANAVIN


Address: 130-132 WIRELESS RD PATHUMWAN
BANGKOK 10330

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



 and
.....

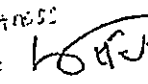
in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Mataga Sudthangtum

Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan Bangkok 10330

in the presence of:

Witness's signature: 

Name: Namita Tangpitukpaibul

Address: 93/1 Wireless Road, Lumpini,
Pathumwan Bangkok 10330

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 20 January 2014.

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 ^{Lst}

lll

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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

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

3.5 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.

LSM

WU

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 percent. 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

LSH

///

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.

USA

WU

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 20 January 2014.

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.

LSA

///

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 20 January 2014.

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,757,280	223,178	1,980,458
2.	1,757,280	223,178	1,980,458
3.	1,757,280	223,178	1,980,458
4.	1,933,008	245,496	2,178,504
5.	1,933,008	245,496	2,178,504
6.	1,933,008	245,496	2,178,504
7.	2,126,309	270,046	2,396,355
8.	2,126,309	270,046	2,396,355
9.	2,126,309	270,046	2,396,355
10.	2,338,940	297,050	2,635,990

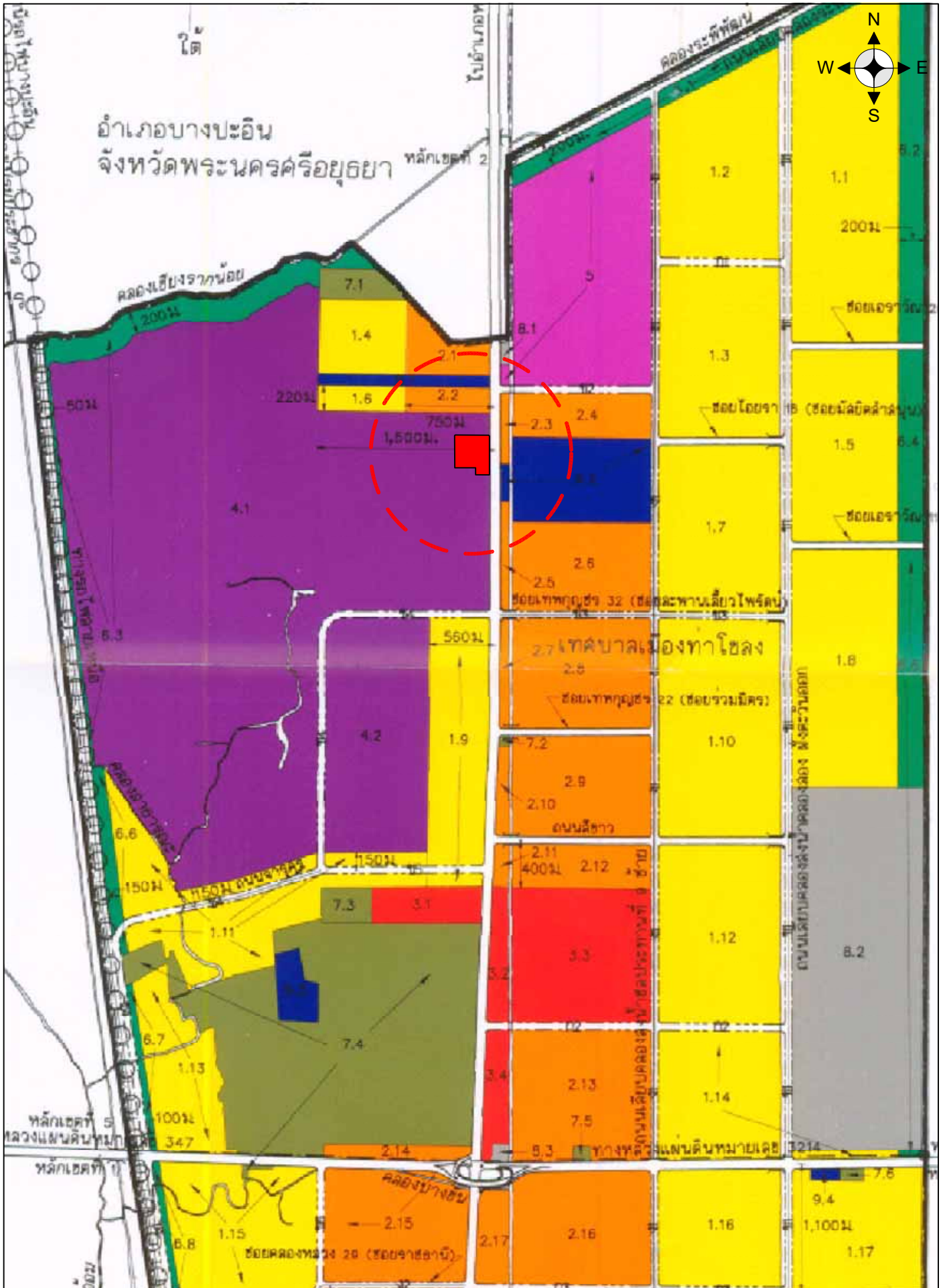
2. Maintenance Fee

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).

WKT

WKT

เอกสารประกอบ ญ
ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฐ

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบริเวณถนนพหลโยธิน (ทล.1) [จุดถ่ายภาพที่ 1]



สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบริเวณถนน 4 [จุดถ่ายภาพที่ 2]



สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า [จุดถ่ายภาพที่ 3]



สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า [จุดถ่ายภาพที่ 4]



สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า [จุดถ่ายภาพที่ 5]



สภาพโดยทั่วไปบริเวณภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า [จุดถ่ายภาพที่ 6]



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพลิฟต์โดยสารภายในอาคารและบันไดเลื่อนภายในอาคาร



พื้นที่จอดรถภายในอาคาร



พื้นที่จอดรถภายในอาคาร



สภาพสุขภัณฑ์ห้องน้ำ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบกล้องวงจรปิด



สภาพงานระบบปรับอากาศ