

J20/63093 (11/16)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ (ท.ล.12)

ตำบลรัษฎา อำเภอมะนัง จังหวัดพิษณุโลก



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (11/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ “เอสโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก” ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก (ทล.12) ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 979,000,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบบเก้าล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒน ำปำวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	21
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	21
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	22
4.1 ผังเมือง	22
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	23
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	23
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	24
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดในทรัพย์สิน	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	25
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	36
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	41
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	50

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน** : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา พิษณุโลก
- ชื่อลูกค้า** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน** : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา พิษณุโลก โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ที่ดิน 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-2-71.4 ไร่ (12,671.4 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 1 โฉนดเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 0-2-59.5 ไร่ (259.5 ตารางวา) รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 98% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 2%
 - อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา พิษณุโลก มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 22,010 ตารางเมตร
- ทำเลที่ตั้ง** : เลขที่ 909 หมู่ 10 ตั้งอยู่ติดถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) ตำบลอรุณภูมิ อำเภอมะนัง พิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
- ค่าพิกัด (GPS)** : LAT 16°49'7.91" N, LONG 100°18'3.70" E
- ทางเข้า-ออก** : ถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- สาธารณูปโภค** : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- เอกสารสิทธิ** : โฉนดที่ดินเลขที่ 4489 36695 36699 36700 36701 และ 140047
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489 36695 36699 36700 และ 36701 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดดส์ รีเทล โกรท
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน** : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489 36695 36699 36700 และ 36701 ไม่มีภาระผูกพัน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดดส์ รีเทล โกรท
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดดส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดดส์ รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร
- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)** : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489 36695 36699 36700 และ 36701 ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)

- ผู้ให้เช่า** : นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
- ผู้เช่า** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดดส์ รีเทล โกรท
- เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า** : 0-2-80 ไร่ (280 ตารางวา)
- อายุสัญญาเช่า** : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า** : 30 ธันวาคม 2548
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า** : 29 ธันวาคม 2578
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา** : 15 ปี 26 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	120,000.00
6 - 10	138,000.00
11 - 15	158,700.00
16 - 20	182,505.00
21 - 25	209,880.75
26 - 30	241,362.86

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก พบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า มีกำหนดสามสิบปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2548 มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของทางราชการ

: รวมประมาณ 295,206,925 บาท

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก (พ.ศ.2553) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (พื้นที่สีม่วงอ่อนบริเวณหมายเลข 4.2)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลอรัญญิก การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาด
(Market Value)

: 979,000,000 บาท
(เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 18 พฤศจิกายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

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

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด - 19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่เกิดขึ้นจากโควิด - 19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้อาจเปลี่ยนไปได้อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้

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

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 909 หมู่ 10 ตัดถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) โดยตั้งอยู่ห่างจากถนน พิชัยสงครามตัดกับถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.2 กิโลเมตร และอยู่ห่างจาก สี่แยกอินโดจีน ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 3.2 กิโลเมตร ในตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากสถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดพิษณุโลก ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 2.40 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 16°49'7.91" N, LONG 100°18'3.70" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารสำนักงาน โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนน มิตรภาพ (ท.ล.12) และถนนพิชัยสงคราม ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของ บ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารพาณิชย์ และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย สวนสาธารณะ เฉลิมพระเกียรติ สถานีขนส่งผู้โดยสารจังหวัดพิษณุโลก มหาวิทยาลัยพิษณุโลก และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พิษณุโลก เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกทางถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - หอสมุดทางพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 300 | เมตร |
| - การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 2.8 | กิโลเมตร |
| - วิทยาลัยเทคนิคพาณิชยการพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 3.1 | กิโลเมตร |
| - วัดพระศรีมหาธาตุวรวิหาร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 4.2 | กิโลเมตร |
| - มหาวิทยาลัยพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 4.8 | กิโลเมตร |

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม โชว์รูมรถยนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- | | | | |
|--|--------|-----|----------|
| - โฮมโปร สาขาพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันตก | ประมาณ | 250 | เมตร |
| - ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี สาขาพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 1.4 | กิโลเมตร |
| - อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์ สาขาพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 1.6 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมรัตนาวิว ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 2.0 | กิโลเมตร |
| - แม็คโคร สาขาพิษณุโลก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 2.3 | กิโลเมตร |
| - ห้างสรรพสินค้า ท็อปแลนด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 3.8 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมท็อปแลนด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 3.8 | กิโลเมตร |

สถานที่สำคัญอื่นๆ

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - สวนสาธารณะเฉลิมพระเกียรติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 1.2 | กิโลเมตร |
| - วงเวียนอินโดจีน ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันออก | ประมาณ | 3.2 | กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 6 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา พิษณุโลก โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

● ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-2-71.4 ไร่ (12,671.4 ตารางวา) และสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 0-2-59.5 ไร่ (259.5 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 98% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 2% โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) ยาวประมาณ 120 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 280 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 240 เมตร
ทิศใต้	: ติดถนนมิตรภาพ (ท.ล.12) ยาวรวมประมาณ 120 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 421 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 280 เมตร

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 102.35 x 110.69 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 22,010 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 24 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 22,010 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	7,085 341 2,172 871
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	789
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	6,472
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	3,677
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	603
รวมพื้นที่	22,010

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 1,177 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิชญ์โลก มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ
ชั้นที่ 2 : พื้นที่ร้านค้าเช่า พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
2. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 838 คัน
4. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 625 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบไฟฟ้า	:	ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,000 KVA/ชุด)
ระบบสำรองไฟฟ้า	:	เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 500 KVA)
ระบบปรับอากาศ	:	แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 3 ชุด (ขนาด 450 ตัน/ชุด)
ระบบสุขาภิบาล	:	น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค
ระบบป้องกันภัย	:	มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
		<ul style="list-style-type: none">- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)- ตู้สายน้ำดับเพลิง- หัวรับน้ำดับเพลิง- ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector- ติดตั้ง Sprinkler- ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร- ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	มีระบบบำบัดน้ำเสีย

2. อาคารร้านค้า (Outdoor Plaza)

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล.ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 20 x 92 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 1,245 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 6 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีต
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	กระเบื้องเซรามิค และคอนกรีตขัดมัน
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารร้านค้า (Outdoor Plaza) มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำส่วนกลาง

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ส่วนโถงหลังคาคลุม : โครงเหล็ก หลังคามุงด้วยเมทัลชีท อายุประมาณ 14 ปี พื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,436.87 ตารางเมตร
- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,800 ตารางเมตร
- รั้วเหล็ก : สูงประมาณ 1 เมตร ยาวรวมประมาณ 400 เมตร
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	:	เลขที่ พล 51003/1/2539
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 4828 4829 36696 36697 36698 36691 และ 36689 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย
เป็นอาคาร	:	1. ชนิดตึก คสล.-เหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พื้นที่ใช้สอย 20,255 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 990 คัน พื้นที่ใช้สอย 30,141 ตารางเมตร 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย พื้นที่ใช้สอย 247 ตารางเมตร 3. ชนิด คสล. จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นรั้ว ความยาว 991 เมตร
ออกให้ ณ วันที่	:	28 มีนาคม 2539

รายละเอียดใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: เลขที่ พล 77103/250
อนุญาตให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	: ตัดแปลงอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 4828 4842 36697 36698 36691 และ 36689
เป็นอาคาร	: ชนิดคสล. 1 ชั้น (มีชั้นลอย) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร สำนักงาน ที่จอดรถ และโรงแรมหรู พื้นที่ 3,256.00 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	: 28 พฤศจิกายน 2548

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	: เลขที่ ร.1/39
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	: ก่อสร้างอาคาร เป็นไปได้โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ พล 51003/1/2539 วันที่ 29 มีนาคม 2539
เป็นอาคาร	: 1. ชนิดตึก คสล.-เหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า F โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 990 คัน 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย 3. ชนิด คสล. จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นรั้ว
อยู่ในที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4828 4829 36696 36697 36698 36691 36689 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ออกให้ ณ วันที่	: รายละเอียดในใบรับรองการก่อสร้างปรากฏไม่ชัดเจน

หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 4828 4829 36680 36696 36697 36698 36691 และ 36689 ได้ทำการรวมโฉนดที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 4489 เลขที่ดิน 219 หน้าสำรวจ 562 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2539
- ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ณ วันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 6 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	4489	219	562	29	3	53.4	ไม่มีภาระผูกพัน	
2	36695	199	6593	0	1	07		
3	36699	197	6597	0	2	13		
4	36700	229	6598	0	2	00		
5	36701	230	6599	0	1	98		
6	140047	223	16204	0	2	59.5		
รวมเนื้อที่ดิน				32	1	30.9		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5042 | 3858 - 2 3

ตำบล : อรัญญิก

อำเภอ : เมืองพิษณุโลก

จังหวัด : พิษณุโลก

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489 36695 36699 36700 และ 36701
ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ติดสัญญาเช่า 30 ปี กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
(รับโอนสิทธิการแบ่งเช่า 30 ปี จากบริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น
ซิสเต็ม จำกัด)

- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล
โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
(ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร
ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับที่กชชดกลงตามเอกสารแนบ)

- ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด
15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
(ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
(ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร (ฉบับที่กชชด
กลงตามเอกสารแนบ)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)

ผู้ให้เช่า : นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดตัส รีเทล โกรท
 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า : 0-2-80 ไร่ (280 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 ธันวาคม 2548
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 ธันวาคม 2578
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 15 ปี 26 วัน

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	120,000.00
6 - 10	138,000.00
11 - 15	158,700.00
16 - 20	182,505.00
21 - 25	209,880.75
26 - 30	241,362.86

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,840.00
พื้นที่ Food Court	789.00
พื้นที่ Back offices	341.00
พื้นที่ Maintenance	871.00
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,143.00

ค่าเช่าตามสัญญา

: - ค่าเช่าพื้นที่ Hypersmarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypersmarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,213,688	85,980	1,299,668
2	1,213,688	85,980	1,299,668
3	1,213,688	85,980	1,299,668
4	1,335,057	94,578	1,429,635
5	1,335,057	94,578	1,429,635
7	1,468,562	104,036	1,572,598
8	1,468,562	104,036	1,572,598
9	1,468,562	104,036	1,572,598
10	1,615,418	114,440	1,729,858
11	1,615,418	114,440	1,729,858
12	1,615,418	114,440	1,729,858
13	1,776,960	125,883	1,902,843
14	1,776,960	125,883	1,902,843
15	1,776,960	125,883	1,902,843
16	1,954,656	138,472	2,093,128
17	1,954,656	138,472	2,093,128
18	1,954,656	138,472	2,093,128
19	2,150,122	152,319	2,302,441
20	2,150,122	152,319	2,302,441
21	2,150,122	152,319	2,302,441
22	2,365,134	167,551	2,532,685
23	2,365,134	167,551	2,532,685
24	2,365,134	167,551	2,532,685
25	2,601,648	184,306	2,785,954
26	2,601,648	184,306	2,785,954
27	2,601,648	184,306	2,785,954
28	2,861,812	202,737	3,064,549
29	2,861,812	202,737	3,064,549
30	2,861,812	202,737	3,064,549

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,820,532	128,970	1,949,502
2	1,820,532	128,970	1,949,502
3	1,820,532	128,970	1,949,502
4	2,002,585	141,867	2,144,452
5	2,002,585	141,867	2,144,452
6	2,002,585	141,867	2,144,452
7	2,202,843	156,054	2,358,897
8	2,202,843	156,054	2,358,897
9	2,202,843	156,054	2,358,897
10	2,423,128	171,659	2,594,787

รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,085.00
พื้นที่ Food Court	789.00
พื้นที่ Back offices	341.00
พื้นที่ Maintenance	871.00
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,172.00

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,213,688	85,980	1,299,668
2	1,213,688	85,980	1,299,668
3	1,213,688	85,980	1,299,668
4.1	1,335,057	94,578	1,429,635
	(14 มี.ค. 58 – 30 มี.ย. 58)		
4.2	1,070,116	94,578	1,164,694
	(1 ก.ค. 58 – 13 มี.ค. 59)		
5	1,070,116	94,578	1,164,694
6	1,070,116	94,578	1,164,694
7	1,177,106	104,036	1,281,142
8	1,177,106	104,036	1,281,142
9	1,177,106	104,036	1,281,142
10	1,294,795	114,440	1,409,235
11	1,294,795	114,440	1,409,235
12	1,294,795	114,440	1,409,235
13	1,424,246	125,883	1,550,129
14	1,424,246	125,883	1,550,129
15	1,424,246	125,883	1,550,129
16	1,566,671	138,472	1,705,143
17	1,566,671	138,472	1,705,143
18	1,566,671	138,472	1,705,143
19	1,723,338	152,319	1,875,657
20	1,723,338	152,319	1,875,657
21	1,723,338	152,319	1,875,657
22	1,895,672	167,551	2,063,223
23	1,895,672	167,551	2,063,223
24	1,895,672	167,551	2,063,223
25	2,085,239	184,306	2,269,545
26	2,085,239	184,306	2,269,545
27	2,085,239	184,306	2,269,545
28	2,293,763	202,737	2,496,500
29	2,293,763	202,737	2,496,500
30	2,293,763	202,737	2,496,500

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,820,532	128,970	1,949,502
2	1,820,532	128,970	1,949,502
3	1,820,532	128,970	1,949,502
4.1	2,002,585	141,867	2,144,452
	(14 มี.ค. 58 – 30 มิ.ย. 58)		
4.2	1,605,115	141,867	1,746,982
	(1 ก.ค. 58 – 13 มี.ค. 59)		
5	1,605,115	141,867	1,746,982
6	1,605,115	141,867	1,746,982
7	1,765,627	156,054	1,921,681
8	1,765,627	156,054	1,921,681
9	1,765,627	156,054	1,921,681
10	1,942,189	171,659	2,113,848

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ปรากฏว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	4489	11,953.4	24,500	292,858,300
2	36695	107.0	3,000	321,000
3	36699	213.0	3,000	639,000
4	36700	200.0	3,000	600,000
5	36701	198.0	3,000	594,000
6	140047	259.5	750	194,625
รวมราคาประเมิน				295,206,925

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

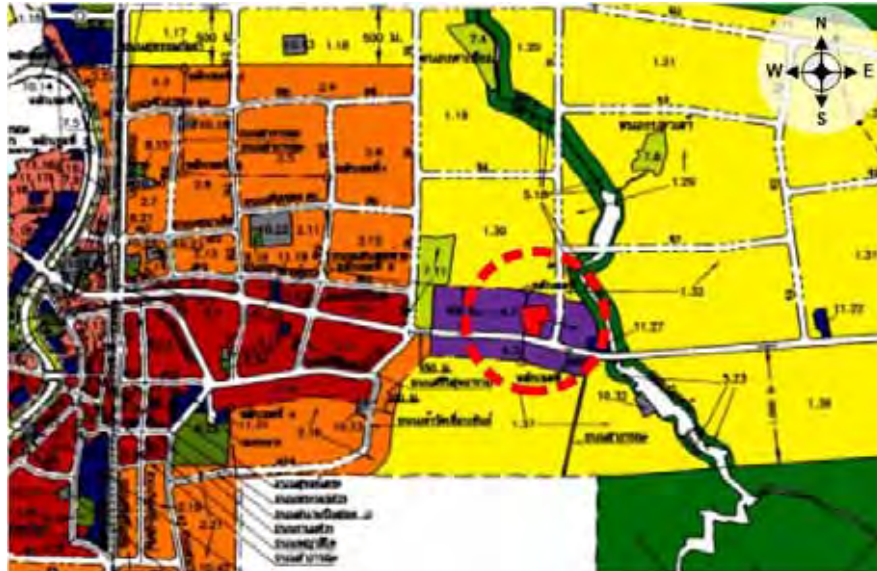
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากกระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก (พ.ศ. 2553)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก (พ.ศ.2553) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (พื้นที่สีม่วงอ่อน บริเวณหมายเลข 4.2)

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ คลังสินค้า สถานันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่กาซปิโตเลียมเหลวและกาซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร พะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
4. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

6. การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวเว้นแต่เป็นการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
8. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
9. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
10. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
11. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

1. ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินยื่นขออนุญาต
2. ที่ดินรวมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 สายตาก-ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมนิมิตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร
3. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมนิมิตตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลรัษฎา การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

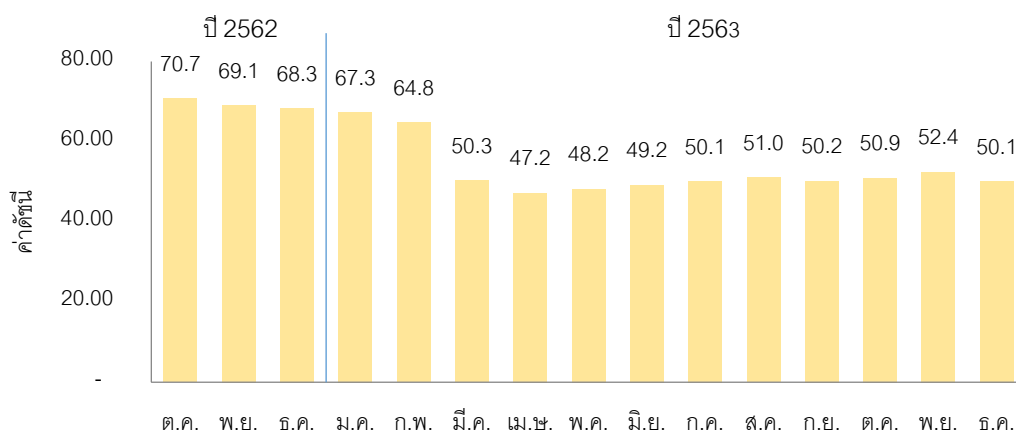
จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ตามการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

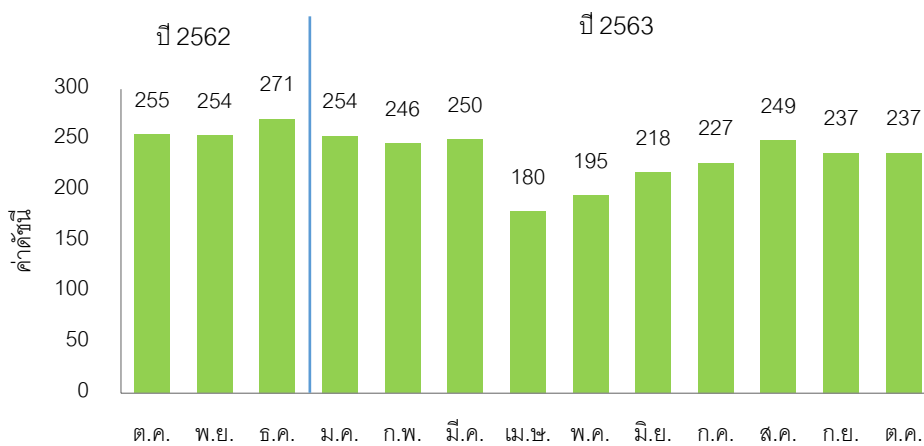


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มียาได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

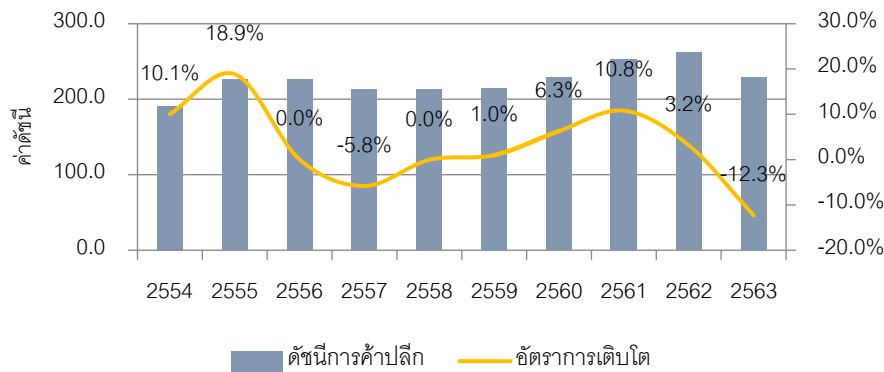


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

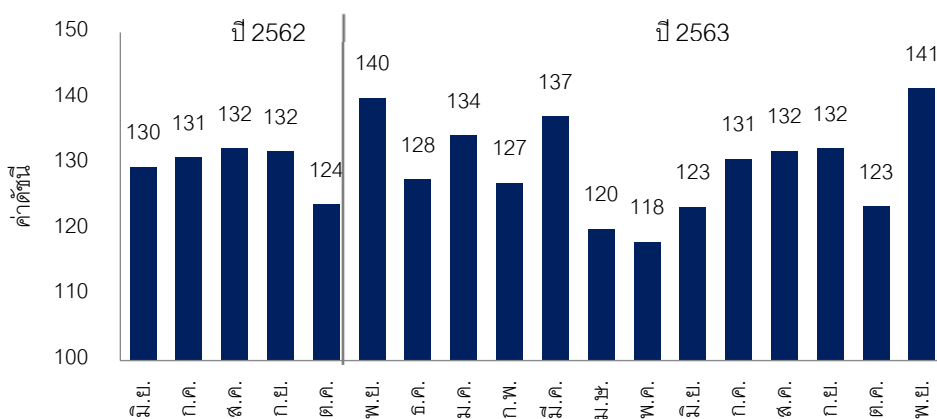


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

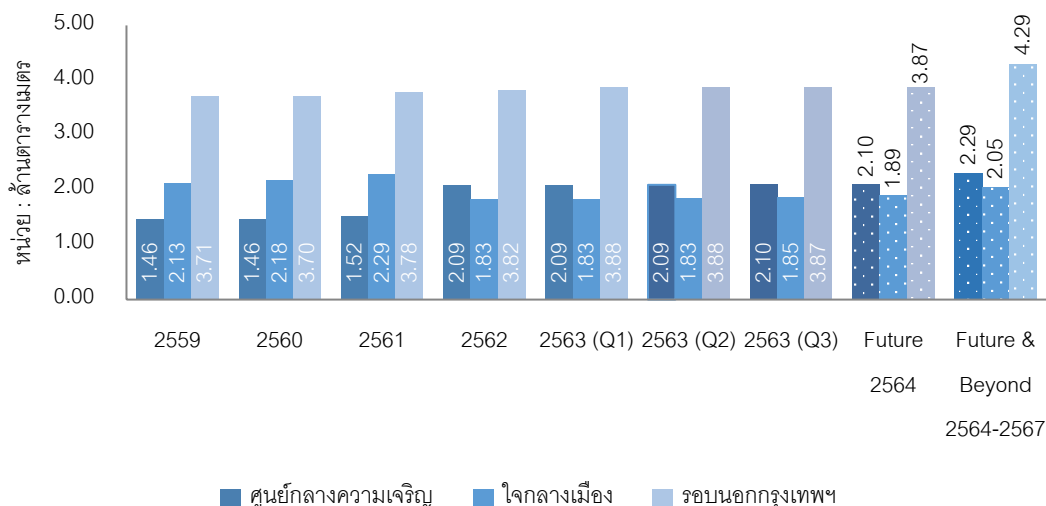
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

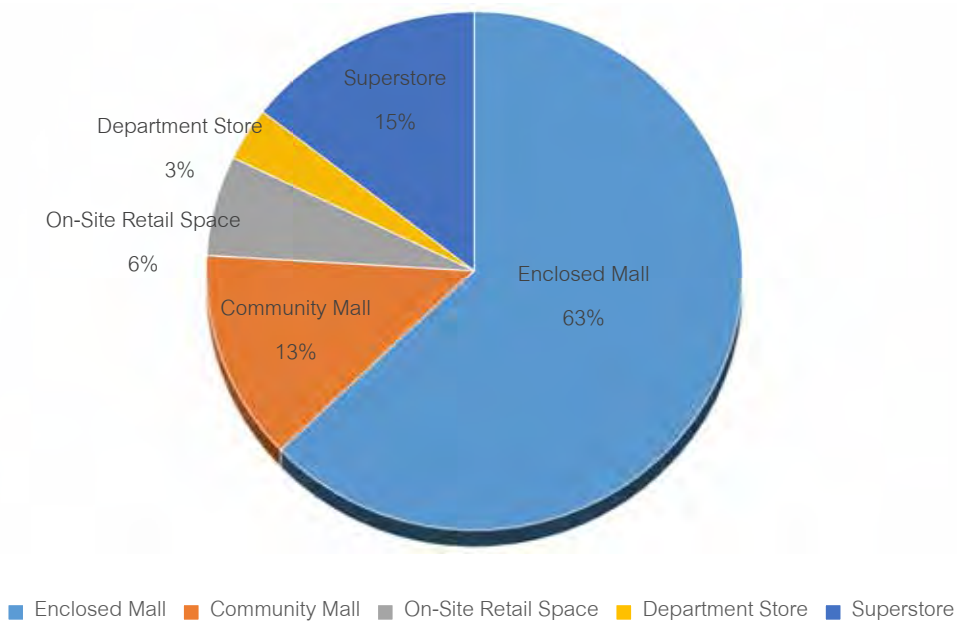
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



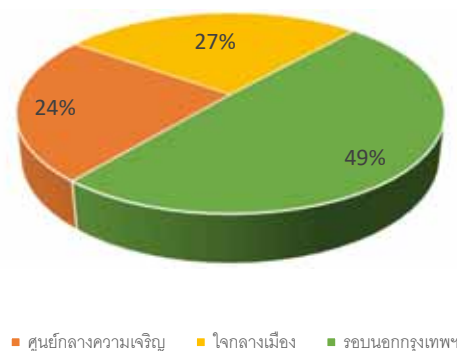
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



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

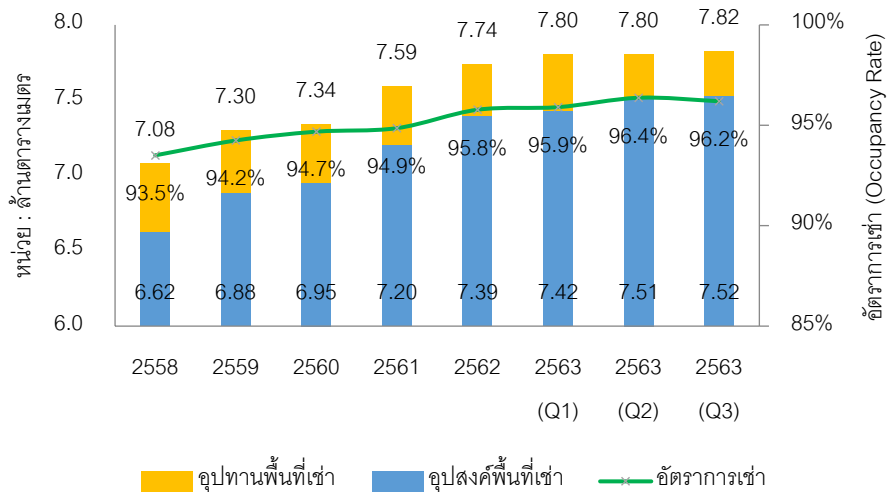
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

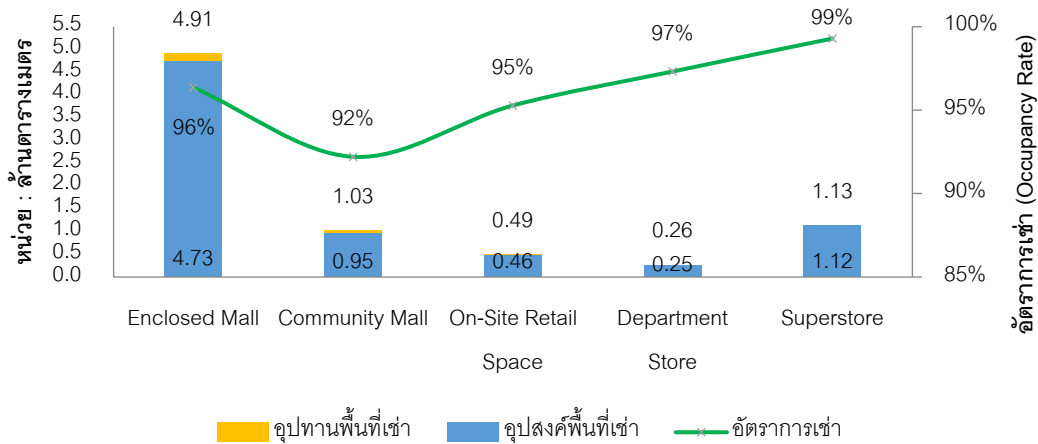
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562

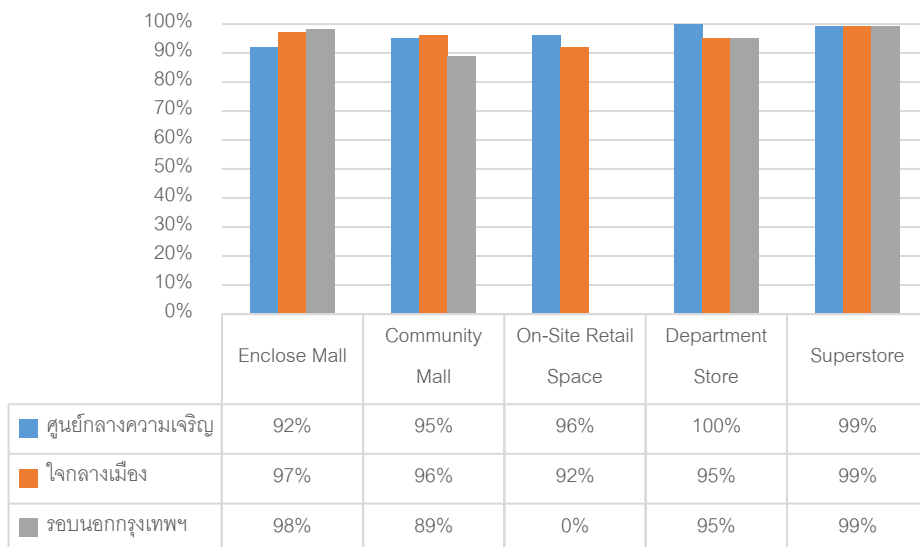


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 97% ประเภทศูนย์การค้า แบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ตามมาด้วยและศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 95% และศูนย์การค้าชุมชน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

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



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



● ค่าเช่า (Rental)

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

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

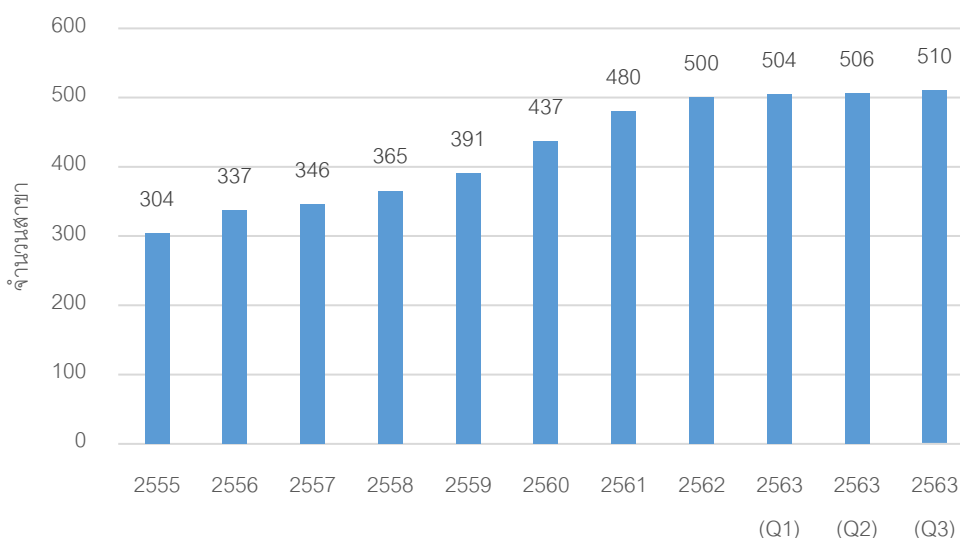
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

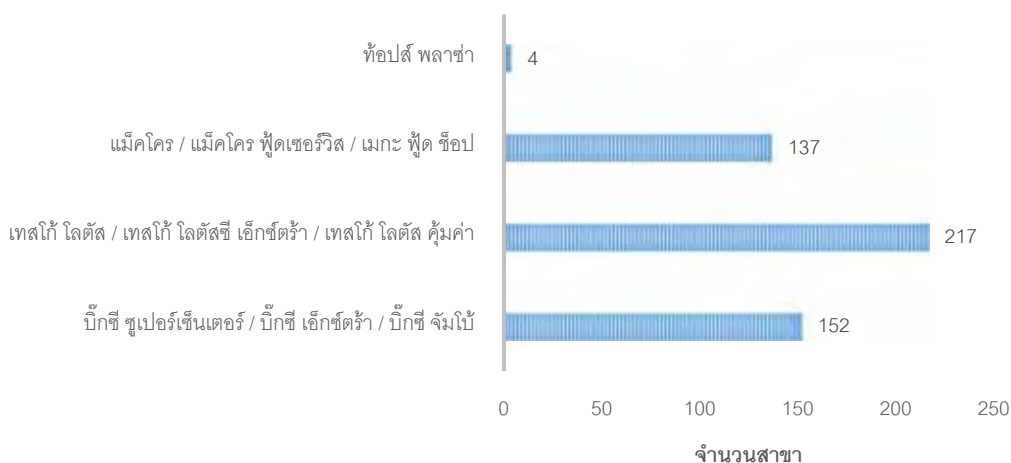
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



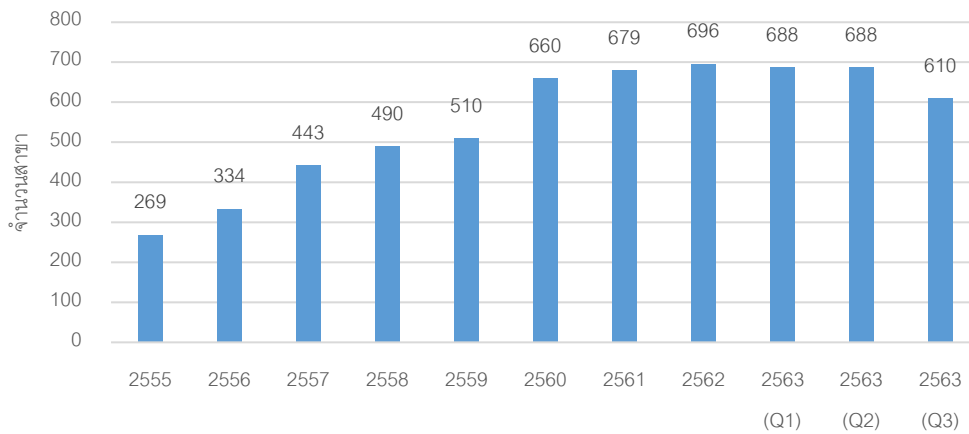
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) และใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 26 วัน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ซึ่งเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold Interest) ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทางบริษัทฯ จะใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 นี้ มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) จะเท่ากับผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาด (Market Rent) หักด้วย ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตลอดระยะเวลาการเช่า

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 26 วัน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 26 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสิงหนวัฒน์ (ทล.12) เนื้อที่ดินประมาณ 12-3-00 ไร่ (5,100.0 ตารางวา) มีราคาขายประมาณ 50,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) ติดถนนพิชัยสงคราม (ทล.1061) เนื้อที่ดินประมาณ 7-2-57 ไร่ (3,057 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 42,500 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนมิตรภาพ (ทล.12) เนื้อที่ดินประมาณ 5-3-39 ไร่ (2,339 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 52,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) ติดถนนมิตรภาพ (ทล.12) เนื้อที่ดินประมาณ 7-0-00 ไร่ (2,800 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 35,700 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1-4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกวิท ถือครองแบบ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	ถนนสิงห์วัฒน์ (ทล.12)	ถนนพิชัยสงคราม (ทล.1061)	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	31-2-71.4	12-3-00	7-2-57	5-3-39	7-0-00
ราคา (บาท/ตารางวา)		50,000	42,500	52,000	35,700
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		50,000	42,500	52,000	35,700
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		50,000	42,500	52,000	35,700
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		45,000	38,250	46,800	32,130
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		45,000	38,250	46,800	32,130
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10%	0%	0%	0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-10%	-20%	-25%	-20%
รูปร่างที่ดิน		0%	10%	10%	15%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0%	0%	0%	0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5%	-10%	-5%	-5%
สภาพทางกายภาพ		5%	0%	0%	0%
ผลของปัจจัยภายใน		0.0%	-20.0%	-20.0%	-10.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		45,000	30,600	37,440	28,920
ผลการปรับฐานข้อมูล		-10.0%	-30.0%	-30.0%	-20.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	35,490	11,250	7,650	9,360	7,230
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	35,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 31-2-71.4 ไร่ (12,671.4 ตารางวา)

ราคา 35,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 443,499,000 บาท

หรือประมาณ 443,000,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 15 ปี 26 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตส์ รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 15 ปี 26 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	9,082,500 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	272,475	272,475	272,475	313,346	313,346	313,346	360,348	360,348
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	182,505	182,505	182,505	182,505	182,505	209,881	209,881	209,881
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	89,970	89,970	89,970	130,841	130,841	103,466	150,467	150,467
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	1,312,428							
หรือประมาณ (Rounded To)	1,300,000							

	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	360,348	414,400	414,400	414,400	476,560	476,560	476,560	39,039
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	209,881	209,881	241,363	241,363	241,363	241,363	241,363	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	150,467	204,520	173,038	173,038	235,198	235,198	235,198	39,039

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 15 ปี 26 วัน ประมาณ 1,300,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% - 3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัท พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	22,009.54	29,000	638,276,660	24	2.00%	48.00%	306,372,797	331,903,863
2	อาคารร้านค้า (Outdoor Plaza)								
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,245.00	8,000	9,960,000	6	2.00%	12.00%	1,195,200	8,764,800
	รวมมูลค่าอาคาร			648,236,660				รวมมูลค่าอาคาร	340,668,663
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
	สวนโล่งหลังคาคลุม	1,436.87	5,000	7,184,350	14	2.00%	28.00%	2,011,618	5,172,732
	ลานคอนกรีต	33,800.00	1,500	50,700,000	24	3.00%	72.00%	36,504,000	14,196,000
	รั้วเหล็ก	400.00	1,000	400,000	24	3.00%	72.00%	288,000	112,000
	ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	24	3.00%	72.00%	3,024,000	1,176,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			62,484,350				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	20,656,732
	รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			710,721,010				รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)	361,325,395
	หรือประมาณ			711,000,000				หรือประมาณ	361,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน - กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	443,000,000
● ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	1,300,000
● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	361,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	805,300,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 18 ปี ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Count) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,846.51	1,000	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,852.43	320	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	3,034,220						
ปีที่ 2	3,034,220						
ปีที่ 3	3,034,220						
ปีที่ 4	3,337,642						
ปีที่ 5	2,675,231						
ปีที่ 6	2,675,231						
ปีที่ 7	2,942,733						
ปีที่ 8	2,942,733						
ปีที่ 9	2,942,733	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	2,942,733	9	3,236,984	37,961,055
ปีที่ 10	3,236,984	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	3,236,984	9	3,236,984	38,843,808
ปีที่ 11	3,236,984	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	3,236,984	9	3,236,984	38,843,808
ปีที่ 12	3,236,984	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	3,236,984	9	3,560,654	41,756,837
ปีที่ 13	3,560,654	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	3,560,654	9	3,560,654	42,727,847
ปีที่ 14	3,560,654	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	3,560,654	9	3,560,654	42,727,847
ปีที่ 15	3,560,654	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	3,560,654	9	3,916,720	45,932,439
ปีที่ 16	3,916,720	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	3,916,720	9	3,916,720	47,000,636
ปีที่ 17	3,916,720	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	3,916,720	9	3,916,720	47,000,636
ปีที่ 18	3,916,720	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	3,916,720	9	4,308,392	50,525,683
ปีที่ 19	4,308,392	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	4,308,392	9	4,308,392	51,700,699
ปีที่ 20	4,308,392	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	4,308,392	9	4,308,392	51,700,699
ปีที่ 21	4,308,392	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	4,308,392	9	4,739,231	55,578,253
ปีที่ 22	4,739,231	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	4,739,231	9	4,739,231	56,870,771
ปีที่ 23	4,739,231	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	4,739,231	9	4,739,231	56,870,771
ปีที่ 24	4,739,231	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	4,739,231	9	5,213,154	61,136,077
ปีที่ 25	5,213,154	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	5,213,154	9	5,213,154	62,557,846
ปีที่ 26	5,213,154	ปีที่ 18 (4 ธ.ค. 80 – 3 ธ.ค. 81)	3	5,213,154	9	5,213,154	62,557,846

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)
อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	214,950						
ปีที่ 2	214,950						
ปีที่ 3	214,950						
ปีที่ 4	236,445						
ปีที่ 5	236,445						
ปีที่ 6	236,445						
ปีที่ 7	260,090						
ปีที่ 8	260,090						
ปีที่ 9	260,090	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	260,090	9	286,099	3,355,161
ปีที่ 10	286,099	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	286,099	9	286,099	3,433,188
ปีที่ 11	286,099	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	286,099	9	286,099	3,433,188
ปีที่ 12	286,099	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	286,099	9	314,708	3,690,668
ปีที่ 13	314,708	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	314,708	9	314,708	3,776,495
ปีที่ 14	314,708	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	314,708	9	314,708	3,776,495
ปีที่ 15	314,708	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	314,708	9	346,179	4,059,738
ปีที่ 16	346,179	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	346,179	9	346,179	4,154,153
ปีที่ 17	346,179	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	346,179	9	346,179	4,154,153
ปีที่ 18	346,179	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	346,179	9	380,797	4,465,712
ปีที่ 19	380,797	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	380,797	9	380,797	4,569,566
ปีที่ 20	380,797	ปีที่ 12 (4 ธ.ค. 74 – 3 ธ.ค. 75)	3	380,797	9	380,797	4,569,566
ปีที่ 21	380,797	ปีที่ 13 (4 ธ.ค. 75 – 3 ธ.ค. 76)	3	380,797	9	418,877	4,912,284
ปีที่ 22	418,877	ปีที่ 14 (4 ธ.ค. 76 – 3 ธ.ค. 77)	3	418,877	9	418,877	5,026,523
ปีที่ 23	418,877	ปีที่ 15 (4 ธ.ค. 77 – 3 ธ.ค. 78)	3	418,877	9	418,877	5,026,523
ปีที่ 24	418,877	ปีที่ 16 (4 ธ.ค. 78 – 3 ธ.ค. 79)	3	418,877	9	460,765	5,403,512
ปีที่ 25	460,765	ปีที่ 17 (4 ธ.ค. 79 – 3 ธ.ค. 80)	3	460,765	9	460,765	5,529,174
ปีที่ 26	460,765	ปีที่ 18 (4 ธ.ค. 80 – 3 ธ.ค. 81)	3	460,765	9	460,765	5,529,174

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (Other Anchor Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)	2,950	80	10% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณาราคาพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร และผู้เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- พื้นที่ผู้เช่าหลักอื่นๆ ในส่วนผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่าและบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่า มีการเก็บค่าเช่าจากยอดขายได้ (Profit Sharing) จากยอดขายที่เกิดขึ้นจริง

- **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	78% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 และ 90% ในปีที่ 3 - ปีที่ 18
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 28% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 2.5% ต่อปีในปีที่ 2 - ปีที่ 18

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 1.2% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 7.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปีที่ 18
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 3.6% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยในการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่นในปีที่ 2 และปีที่ 12)
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 14% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ										
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปีในปีที่ 2 - ปีที่ 18										
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-5</td> <td>182,505</td> </tr> <tr> <td>5-10</td> <td>209,881</td> </tr> <tr> <td>10-15</td> <td>241,363</td> </tr> <tr> <td>16-18</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1-5	182,505	5-10	209,881	10-15	241,363	16-18	-
	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)									
	1-5	182,505									
	5-10	209,881									
	10-15	241,363									
16-18	-										

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 50 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 2.50% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

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

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18			
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)																					
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	34,158,120	35,012,073		36,784,559		38,646,778	39,612,947	40,603,271	41,618,352	42,658,811	43,725,281	44,818,414	45,938,874		48,264,529	49,471,143	50,707,921	51,975,619			
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	7,113,331	7,291,164	35,887,375	7,473,444	7,660,280	37,704,173	7,851,787	8,048,081	8,249,283	8,455,515	8,666,903	8,883,576	9,105,665	9,333,307	9,566,640	47,087,346	9,805,806	10,050,951	10,302,225	10,559,780	10,823,775
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	78%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	32,191,732	35,957,752	39,024,737	40,000,355	41,000,364	42,025,373	43,076,007	44,152,907	45,256,730	46,388,148	47,547,852	48,736,548	49,954,962	51,203,836	52,483,932	53,796,030	55,140,931	56,519,454			
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)																					
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	37,961,055	38,843,808		41,756,837		42,727,847	45,932,439	47,000,636	47,000,636	50,525,683	51,700,699	51,700,699	55,578,253		56,870,771	61,136,077	62,557,846	62,557,846			
ศูนย์อาหาร (Food Court)	3,355,161	3,433,188	38,843,808	3,433,188	3,690,668	42,727,847	3,776,495	4,059,738	4,154,153	4,154,153	4,465,712	4,569,566	4,569,566	4,912,284	56,870,771	5,026,523	5,026,523	5,403,512	5,529,174	5,529,174	
เมเจอร์ซีพีเพล็กซ์ & เมเจอร์โบลว	2,832,000	2,832,000	2,832,000	3,044,400	3,044,400	3,044,400	3,272,730	3,272,730	3,272,730	3,518,185	3,518,185	3,518,185	3,782,049	3,782,049	3,782,049	4,065,702	4,065,702	4,065,702			
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	44,148,216	45,108,996	45,108,996	48,491,905	49,548,742	49,548,742	53,264,907	54,427,519	54,427,519	58,509,580	59,788,449	59,788,449	64,272,585	65,679,343	65,679,343	70,605,291	72,152,722	72,152,722			
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	9,806,645	10,051,811	10,303,106	10,560,684	10,824,701	11,095,319	11,372,702	11,657,019	11,948,445	12,247,156	12,553,335	12,867,168	13,188,847	13,518,568	13,856,533	14,202,946	14,558,020	14,921,970			
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	86,146,593	91,118,559	94,436,839	99,052,944	101,373,807	102,669,433	107,713,616	110,237,446	111,632,694	117,144,884	119,889,636	121,392,165	127,416,395	130,401,747	132,019,808	138,604,267	141,851,673	143,594,147			
รายได้อื่น ๆ (Other Income)	537,965	586,099	625,918	643,265	658,434	673,981	692,657	708,992	725,735	745,842	763,432	781,463	803,110	822,053	841,470	864,776	885,176	906,086			
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	86,684,557	91,704,658	95,062,757	99,696,209	102,032,240	103,343,414	108,406,273	110,946,437	112,358,429	117,890,726	120,653,068	122,173,628	128,219,505	131,223,801	132,861,278	139,469,043	142,736,849	144,500,232			
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)																					
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,402,626	3,504,704	3,609,846	3,718,141	3,829,685	3,944,576	4,062,913	4,184,800	4,310,344	4,439,655	4,572,844	4,710,030	4,851,331	4,996,870	5,146,777	5,301,180	5,460,215	5,624,022			
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,067,518	2,186,845	2,266,484	2,377,271	2,432,971	2,464,066	2,585,127	2,645,699	2,679,185	2,811,477	2,877,351	2,913,412	3,057,993	3,129,642	3,168,475	3,326,502	3,404,440	3,446,260			
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,613,894	1,758,296	1,877,754	1,929,796	1,975,301	2,021,943	2,077,972	2,126,976	2,177,205	2,237,526	2,290,297	2,344,388	2,409,331	2,466,160	2,524,410	2,594,328	2,655,528	2,718,257			
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	1,762,951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,346,470	-	-	-	-	-			
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	6,351,568	6,919,873	7,390,007	7,594,819	7,773,906	7,957,470	8,177,973	8,370,831	8,568,510	8,805,906	9,013,593	9,226,471	9,482,056	9,705,711	9,934,958	10,210,124	10,450,976	10,697,850			
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,134,209	1,235,692	1,319,644	1,356,218	1,388,197	1,420,977	1,460,352	1,494,791	1,530,091	1,572,483	1,609,570	1,647,584	1,693,224	1,733,163	1,774,100	1,823,236	1,866,246	1,910,330			
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other expenses)	1,040,215	1,100,456	1,140,753	1,196,355	1,224,387	1,240,121	1,300,875	1,331,357	1,348,301	1,414,689	1,447,837	1,466,084	1,538,634	1,574,686	1,594,335	1,673,629	1,712,842	1,734,003			
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	15,610,028	18,468,817	17,604,488	18,172,598	18,624,447	19,049,153	19,665,213	20,154,454	20,613,635	21,281,736	21,811,492	24,654,439	23,032,569	23,606,232	24,143,055	24,928,999	25,550,247	26,130,721			
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	71,074,529	73,235,841	77,458,269	81,523,611	83,407,793	84,294,261	88,741,061	90,791,984	91,744,793	96,608,990	98,841,576	97,519,190	105,186,936	107,617,569	108,718,223	114,540,044	117,186,602	118,369,512			
Ratio %	81.99%	79.86%	81.48%	81.77%	81.75%	81.57%	81.86%	81.83%	81.65%	81.95%	81.92%	79.82%	82.04%	82.01%	81.83%	82.13%	82.10%	81.92%			
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																					
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,279,342	1,318,245	1,394,249	1,467,425	1,501,340	1,517,297	1,597,339	1,634,256	1,651,406	1,738,962	1,779,148	1,755,345	1,893,365	1,937,116	1,956,928	2,061,721	2,109,359	2,130,651			
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,126,899	1,160,706	1,195,527	1,231,393	1,268,335	1,306,385	1,345,577	1,385,944	1,427,522	1,470,348	1,514,458	1,559,892	1,606,689	1,654,890	1,704,536	1,755,672	1,808,342	1,862,593			
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	182,505	182,505			182,505	209,881	209,881	209,881	209,881	209,881	241,363	241,363									
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	2,588,746	2,661,456	2,772,281	2,881,323	2,952,180	3,033,563	3,152,796	3,230,080	3,288,809	3,419,190	3,534,970	3,556,600	3,741,417	3,833,369	3,902,827	3,817,393	3,917,701	3,993,244			
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)			182,505	182,505								241,363	241,363	241,363							
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,361,050	1,482,830	1,583,573	1,627,461	1,665,837	1,705,172	1,752,423	1,793,749	1,836,109	1,886,980	1,931,484	1,977,101	2,031,869	2,079,795	2,128,920	2,187,884	2,239,495	2,292,396			
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	67,124,733	69,091,555	73,102,415	77,014,827	78,789,776	79,555,526	83,835,841	85,768,154	86,619,875	91,302,820	93,375,122	91,985,488	99,413,651	101,704,405	102,686,476	108,534,767	111,029,406	112,083,871			
Ratio %	77.44%	75.34%	76.90%	77.25%	77.22%	76.98%	77.33%	77.31%	77.09%	77.45%	77.39%	75.29%	77.53%	77.50%	77.29%	77.82%	77.79%	77.57%			
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)																					
Net Operating Income + Terminal Value	67,124,733	69,091,555	73,102,415	77,014,827	78,789,776	79,555,526	83,835,841	85,768,154	86,619,875	91,302,820	93,375,122	91,985,488	99,413,651	101,704,405	102,686,476	108,534,767	111,029,406	112,083,871			
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ	979,019,411 บาท																				

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	805,300,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	979,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สิน มาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้นมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (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 รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

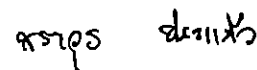
- ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 5 ไร่ เนื้อที่ดินประมาณ 31-2-71.4 ไร่ (12,671.4 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 1 ไร่ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 0-2-59.5 ไร่ (259.5 ตารางวา) รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก

มูลค่าตลาด (Market Value)	979,000,000 บาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายกิตติพงษ์ บุญรอด)
ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัตย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสิงห์วัฒน์ (ทล.12) ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พิษณุโลก ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 500 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.7)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	12-3-00 ไร่ (5,100 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนสิงห์วัฒน์ (ทล.12) ประมาณ 80 เมตร ลึกประมาณ 300 เมตร มีลักษณะเป็นที่นา
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าที่ดินประมาณ 2 เมตร
ถนนผ่านทาง	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	50,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณธงชัย โทรศัพท์ 094-649-6694 และ 083-745-5556
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนพิจัยสงคราม (ทล.1061) ห่างจากทางแยกโคกมะตูม ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 300 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง-บริเวณหมายเลข 3.16)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	7-2-57 ไร่ (3,057 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	42,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณสมศักดิ์ โทรศัพท์ 081-948-0440 และ 080-335-1789
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนมิตรภาพ (ทล.12) บริเวณติดกับอินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ สาขาพิษณุโลก ด้านทิศตะวันตก หรือห่างจากสี่แยกอินโดจีนไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1.7 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.36)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	5-3-39 ไร่ (2,339 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปตัวแอล หน้ากว้างประมาณ 38 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	52,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 091-998-8919
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

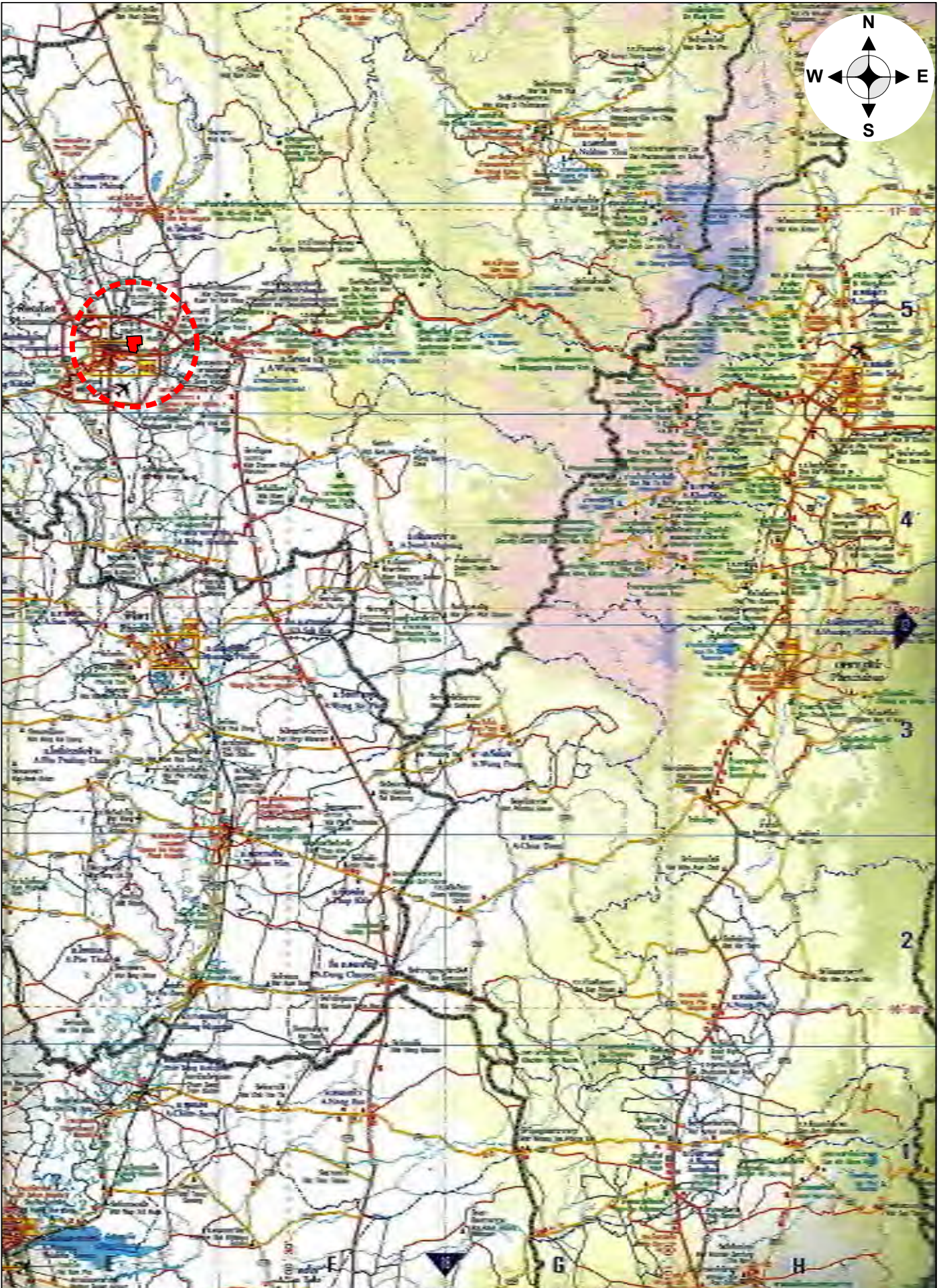


ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนมิตรภาพ (ทล.12) บริเวณเยื้องแม่โคโร พิษณุโลก หรือห่างจากสี่แยกอินโดจีนไปทางทิศตะวันตกประมาณ 650 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.31)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	7-0-00 ไร่ (2,800.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หน้ากว้างประมาณ 140 เมตร ติดถนน 2 ด้าน ได้แก่ ถนนมิตรภาพ (ทล.12) บริเวณด้านหน้า (ทิศใต้) และติดซอยไม่มีชื่อ บริเวณด้านหลัง (ทิศตะวันตก) เดิมเคยมีการใช้ประโยชน์เป็นปั้มน้ำมัน
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
ราคาเสนอขาย	:	35,700 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 091-070-2111
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินตั้งอยู่บริเวณเชิงสะพานข้ามแยกอินโดจีน เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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


เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ



15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
 ไม่เข้ามาตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ในเข้างามตราส่วน

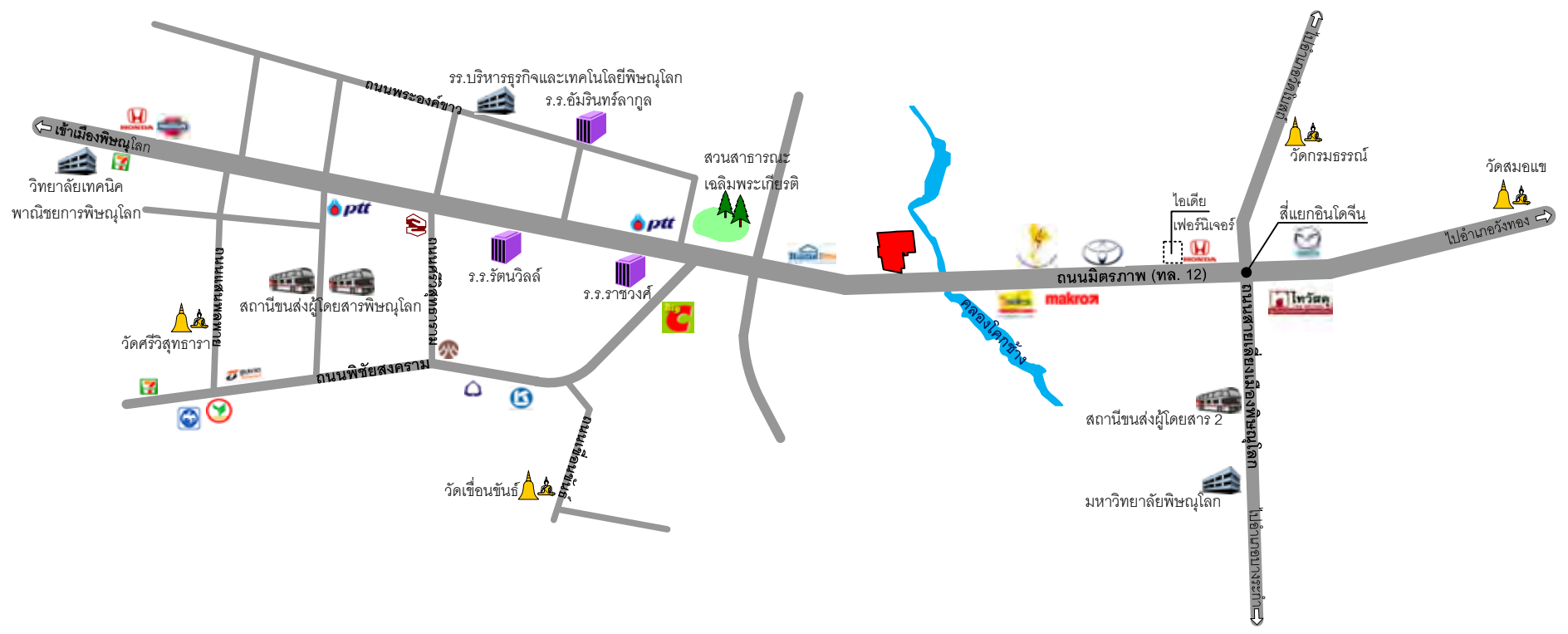
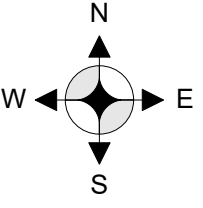


ทรัพย์สินที่มีประเมินมูลค่า



ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
1	ถนนสิงห์วัฒน์ (ทล.12)	12-3-00	50,000	-	-
2	ถนนพิชัยสงคราม (ทล.1061)	7-2-57	42,500	-	-
3	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	5-3-39	52,000	-	-
4	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	7-0-00	35,700	-	เคยใช้ประโยชน์เป็นบ่อน้ำมัน

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

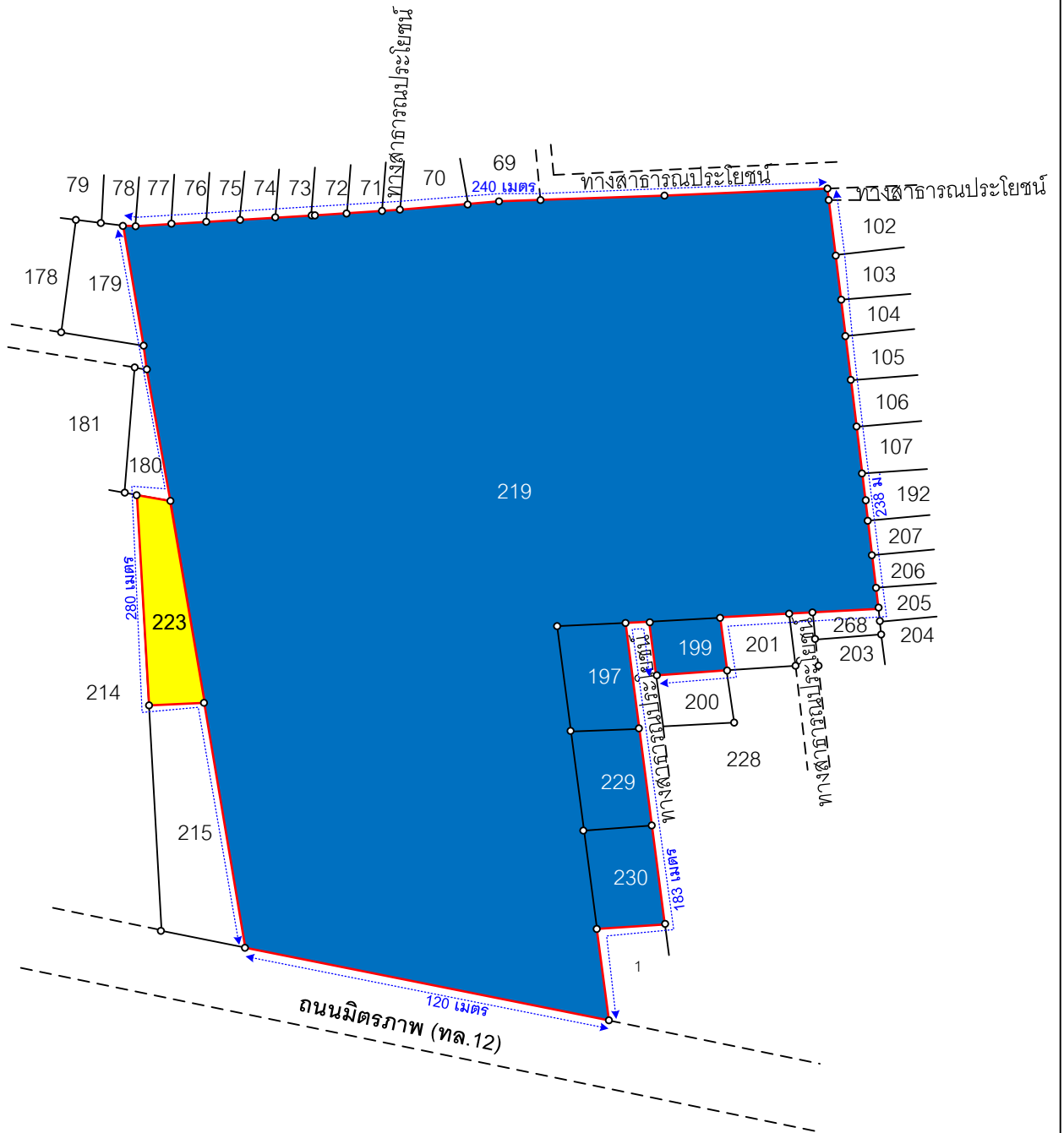
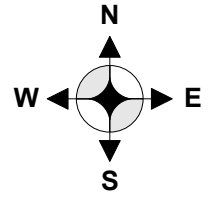


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ในโรงงานตราสวน

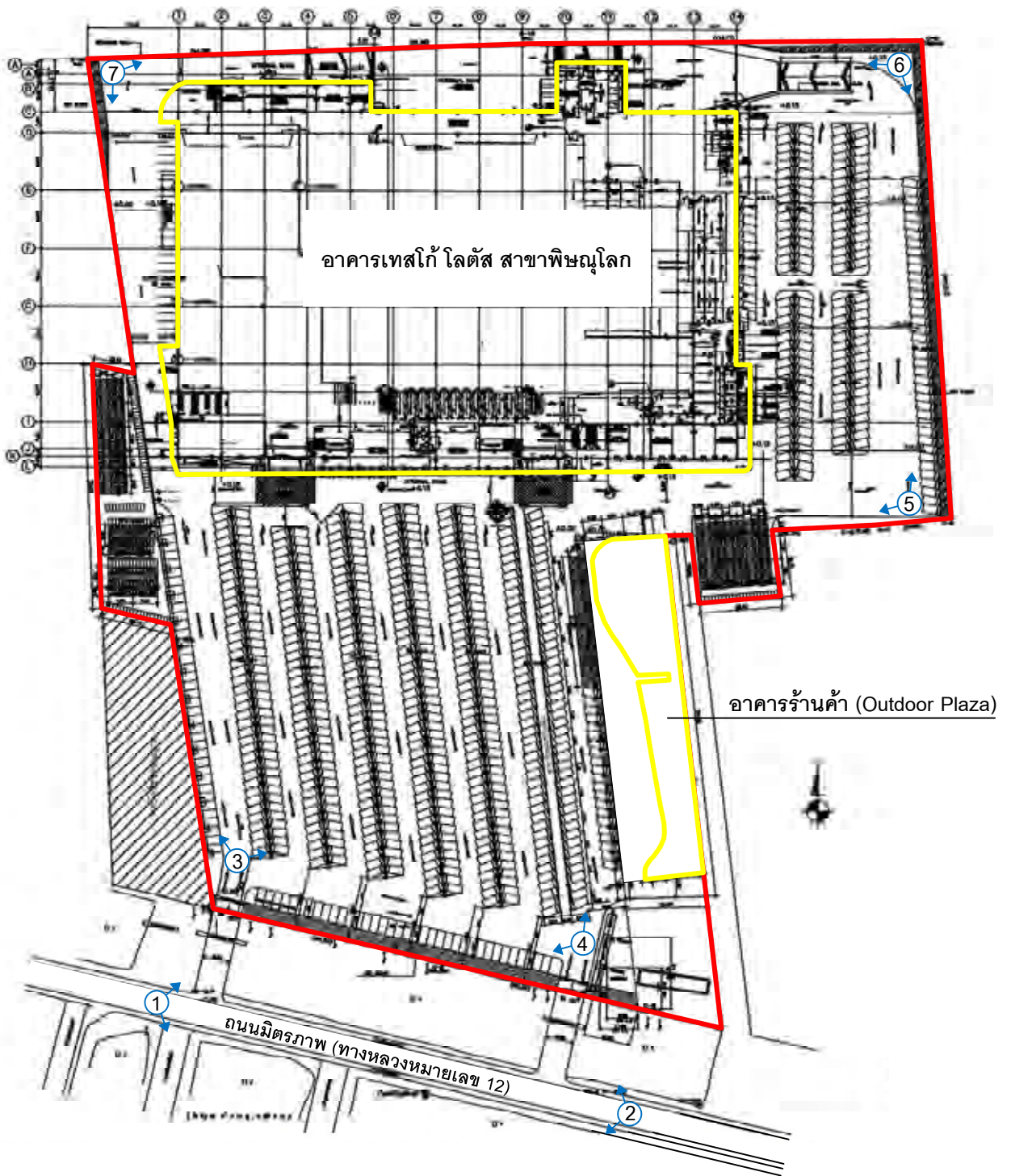
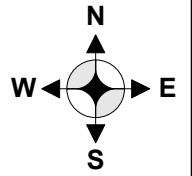
■ ที่พืชมงคลประมาณมูลค่า

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



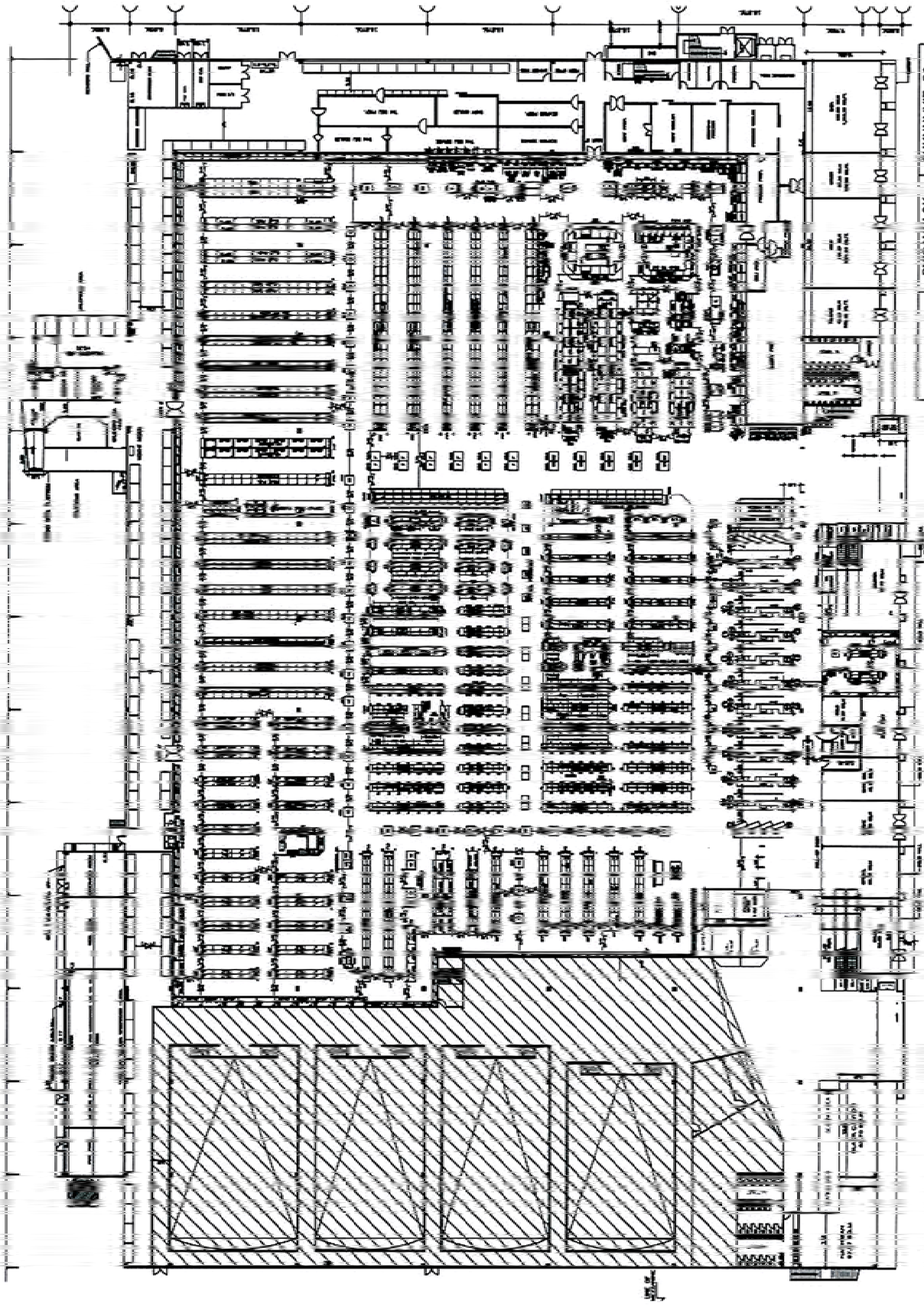
เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร

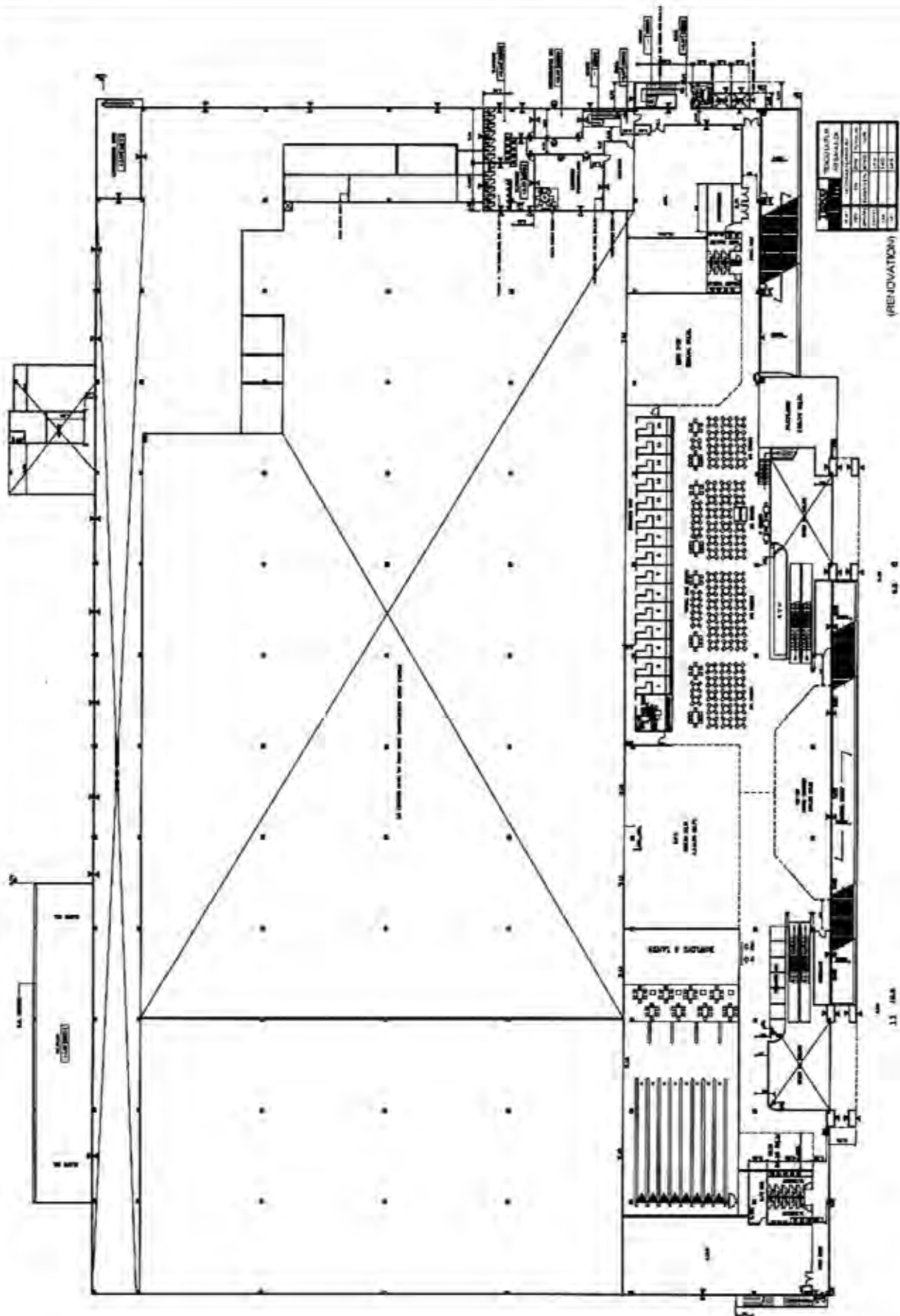


PHISANULOK		BUKHUMVIT 50	
ALL AREA	8,400	50 N	8000
APPEAR AREA	2,867.83	50 M	1760.50
APPEAR AREA %	34.13	%	22

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

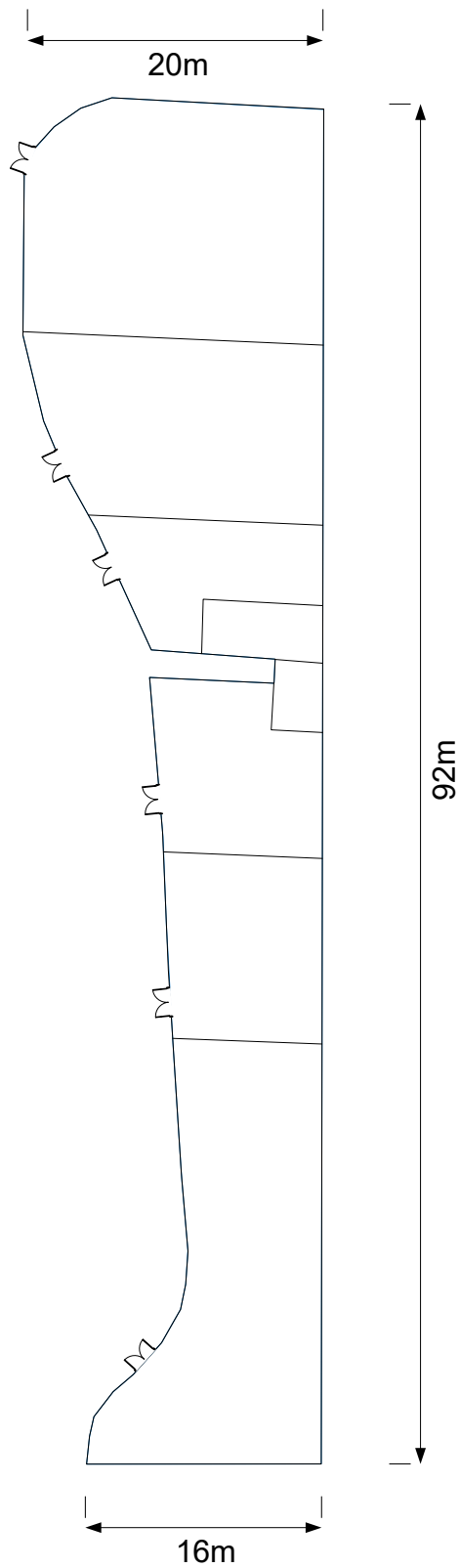
แปลนอาคาร
ไม่เข้ามตราส่วน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
สาขาพิษณุโลก ชั้น 1



(RENOVATION)

1.1 (A&B)



เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...../2539

อนุญาตให้ บริษัท เอกชัย ก่อสร้างวิวัฒน์ นิติเทพ จำกัด 1000 อาคารโมเดิร์นทาวน์
 ทรอก/รชย..... ถนน..... หมู่ที่ 16 ตำบล/แขวง..... ส่วนหลวง
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร
 หรือ 1 อาคาร ก่อสร้างอาคาร..... ที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย.....
 ถนน..... (ถนนโลก-วังทอง)..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ..... เมือง.....
 จังหวัด..... ในพื้นที่โฉนดที่ดิน เลขที่ บ.ส.3 เลขที่ ส.ก.1 เลขที่..... 4823, 4829, 36696, 36697,
 36698, 36691, 36689
 เป็นพื้นที่ของ..... บริษัท เอก-ชัย.....

ข้อ 2 เป็นอาคาร

- (1) ชนิด..... ก่อสร้าง..... หลัง..... เพื่อใช้เป็น..... อาคารสหกรณ์
 พื้นที่/ความยาว..... 20,255 ตารางเมตร..... ที่จอดรถ..... หักสัญญา และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... 990
 คัน..... 30,141..... ตารางเมตร
- (2) ชนิด..... โครงเหล็ก..... จำนวน..... 1 บ้าง..... เพื่อใช้เป็น..... บ้าง.....
 พื้นที่/ความยาว..... 247 ตารางเมตร..... ที่จอดรถ..... หักสัญญา และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... คัน
 คัน..... ตารางเมตร
- (3) ชนิด..... จำนวน..... 1..... เพื่อใช้เป็น.....
 พื้นที่/ความยาว..... ตารางเมตร..... ที่จอดรถ..... หักสัญญา และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... คัน
 คัน..... ตารางเมตร

ตามแบบผังบริเวณ แผนผัง รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่...../2539
 ที่แนบท้ายใบอนุญานี้
 ข้อ 3 โดยมี..... นายจารุณี กงศิริ..... สบ.4303..... เป็นผู้ควบคุมงาน
 ข้อ 4 ผู้ใดรับใบอนุญานี้ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 (1) ผู้ใดรับใบอนุญานี้ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
 อาคาร พ.ศ. 2522

(2) กี่ทั้งป้ายแสดงการก่อสร้างบริเวณก่อสร้างตามแบบพร้อมที่แนบมาพร้อม
 ในอนุญานี้ให้ไว้ก่อนถึงวันที่..... 29..... มีนาคม..... พ.ศ. 2540
 ออกให้ ณ วันที่..... 28..... มีนาคม..... พ.ศ. 2539

ผู้ได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2622
 ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารที่ ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

(ลายมือชื่อ)
 (นายชอุบ จิตวาท)
 รองผู้อำนวยการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
 ผู้ว่าราชการจังหวัดพิษณุโลก
 เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

ตามแบบผังบริเวณ แผนผังควบคุมการใช้
 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน/ ตัดแปลง/
 เสนอขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น/ อนุญาต/ อนุญาต/
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น/ อนุญาต/ อนุญาต/ อนุญาต/ อนุญาต/
 ตัดแปลงที่ดิน/ อนุญาต/ อนุญาต/ อนุญาต/ อนุญาต/
 ให้นำแบบผังบริเวณ แผนผังควบคุมการใช้



การทออายุใบอนุญาต

การทออายุใบอนุญาต ครั้งที่..... ในเขตอายุใบอนุญาต ฉบับที่จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ตามข้อที่.....) ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต/...../.....	การทออายุใบอนุญาต ครั้งที่..... ในเขตอายุใบอนุญาต ฉบับที่จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ตามข้อที่.....) ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต/...../.....	การทออายุใบอนุญาต ครั้งที่..... ในเขตอายุใบอนุญาต ฉบับที่จนถึง วันที่.....เดือน.....ปี..... โดยมีเงื่อนไข..... (ตามข้อที่.....) ตำแหน่ง..... เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต/...../.....
--	--	--

คำเตือน

1. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะยกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระหน่ำถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ผู้ได้รับใบอนุญาตไว้อย่างสมบูรณ์และมีหนังสือแจ้งพร้อมด้วยสำเนาหนังสือแจ้งดังกล่าวแก่พนักงานท้องถิ่น
2. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ออกจากรัฐบาล หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ไม่มีค่าธรรมเนียม สักลิมรด และหางเข้าออกของรถ คันที่กำกับไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแจ้งให้รถ สักลิมรด และหางเข้าออกของรถ ไว้ในปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต การที่เปลี่ยนแปลงหรือใช้รถ สักลิมรด และหางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นของผู้ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ทุบผนัง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการไว้ เมื่อใกล้ทำการตามที่ผู้ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 32 ก่อน จึงจะไว้อาคารนั้นได้
4. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ไว้ใช้ความระบะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอทออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอทออายุใบอนุญาตก่อน



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ พล77103 / 250

อนุญาตให้.....บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด.....เจ้าของอาคาร
ตั้งอยู่บ้านเลขที่.....699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์.....ถนน.....ศรีนครินทร์.....
หมู่ที่.....แขวง.....สวนหลวง.....เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ 1. ท้าการ.....ดัดแปลงอาคาร.....ที่เลขที่.....909.....
ชอย.....ถนน.....พิษณุโลก - หล่มสัก.....หมู่ที่.....10.....ตำบล.....อรัญญิก.....
อำเภอ.....เมือง.....จังหวัด.....พิษณุโลก.....ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ น.ส.3 เลขที่ ส.ค.1
เลขที่.....4828 , 4842 , 36697 , 36698 , 36691 , 36689.....เป็นที่ดินของ.....บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น
ซิสเทม จำกัด.....

ข้อ 2. เป็นอาคาร

(1) ชนิด.....คสล. 1 ชั้น.(มีชั้นลอย).....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....สรรพสินค้า , พาณิชย
ภัตตาคาร , สำนักงาน , ที่จอดรถและโรงมหรสพ.....พื้นที่/ความยาว.....3,256.....ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ
และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

(2) ชนิด.....จำนวน..... เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่/ความยาว.....ตร.ม.ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

(3) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่/ความยาว.....ตร.ม.ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเลขที่.....ที่แนบท้าย
ใบอนุญาตนี้

ข้อ 3. โดยมี.....นางศรีพร ศิริสัมพันธ์ , นายจรัส คงศิริ.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4. ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น
ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(1) ติดตั้งป้ายแสดงการก่อสร้างบริเวณที่ก่อสร้างตามแบบฟอร์มที่แนบมาพร้อมนี้
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....27.....เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ.....2549.....
ออกให้ ณ วันที่.....28.....เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ.....2548.....

(ลายมือชื่อ)

.....(นายสุทธิพงษ์ ชีพรุ่ง)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบล

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร กักแปลงอาคาร
หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ร.1/39.

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอกชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 1000 อาคารโมเดิร์นทาวน์ ทรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 16 ตำบล/แขวง
สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้อง
ตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ พล 51003/1/2539 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2539 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็น
อาคารประเภทควบคุมการใช้เจ้าหน้าที่งานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เป็นอาคาร

- (1) ชนิด กัก กสส.-เหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า
โดยมีที่จอดรถ ที่กับลม และทางเข้าออกของรถ จำนวน 990 คัน
- (2) ชนิด โครงเหล็ก จำนวน 1 บ้าง เพื่อใช้เป็นป้าย
- (3) ชนิด กสส. จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นรั้ว

บ้านเลขที่ 909 ทรอก/ซอย ถนนพิษณุโลก-หลุมสัก หมู่ที่ 3 ตำบล/แขวง อรัญญิก
อำเภอ/เขต เมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก โดย บริษัทเอกชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร
และ บริษัทเอกชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเต็ม จำกัด เป็นผู้ครอบครอง อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค.1
เลขที่ 4828, 4829, 36696; 36697, 36698, 36691, 36689 เป็นที่ดินของ บริษัทเอกชัย กิสดิวิวัฒน์
ซิสเต็ม จำกัด

ข้อ 2 ผู้ได้รับใบรับรองของปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ได้รับใบรับรองของปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือขออนุญาตท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8(11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๙



คำเตือน

1. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร เพื่อกิจการอื่น นอกจากระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้
2. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักที่จอดรถ ที่กับลม และทางเข้าออก
ของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กักแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กับลม และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการใช้งานอื่น

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4489-1/2

(น.ส. ๕ จ.)



รวมโฉนด

ตำแหน่งที่ดิน 5042 I 3454-2

ระวาง ๑๖-๑๖-๑๐๔

เลขที่ดิน ๑ ๒๑๙

หน้าสำรวจ ๕๒๒

ตำบล อรัญญิก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
จกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน ๔๔๘๙

เลขที่ ๕๕๕๕

เล่ม ๕๕ หน้า ๕๕

อำเภอ เมืองพิษณุโลก

จังหวัด พิษณุโลก

ให้แก่บริษัท หจก. ๕๕๕๕ ๕๕๕๕ ๕๕๕๕ ๕๕๕๕ ๕๕๕๕ จำกัด อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ที่ ๑๒

ถนน ตำบล อรัญญิก อำเภอ อรัญญิก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

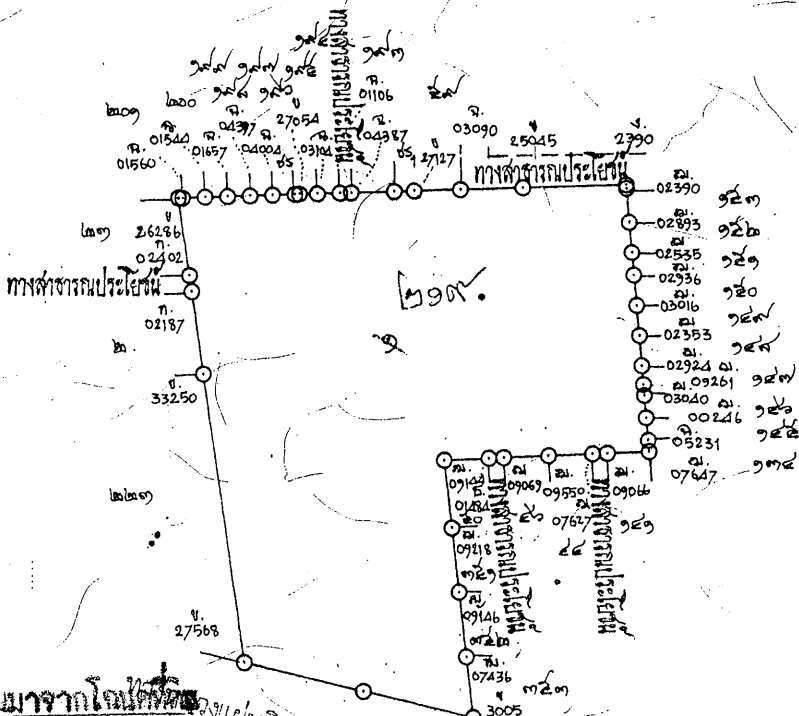
ที่ดินแปลงเดิมเนื้อที่ประมาณ ๑๕ ไร่ ๓ งาน ๕๓ ตารางวา

(ซึ่งได้แก่ โรงงานงานหนัก โรงงานเหล็ก โรงงานเหล็ก อ่างทอง)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



โฉนดที่ดินแปลงนี้รวมมาจากโฉนดที่ดิน

เดิมเลขที่ ๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕,

๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕, ๕๕๕๕,

ตำบล อรัญญิก อำเภอ เมืองพิษณุโลก

จังหวัด พิษณุโลก

เจ้าพนักงานที่ดิน

ออก ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๓๙



รองผู้อำนวยการส่วนสืบเท้า



ชวงวาง ๑๖-๑๖-๑๐๔ เลขที่ ๕๕๕๕ เล่ม ๕๕ หน้า ๕๕ อำเภอ เมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก

๓๘ 486740

๒๕ มิถุนายน ๒๕๓๙ (นายสวัสดิ์ วัฒนารัตน)

ขอแนะนำ น.ส. ๕ จ. ๔๔๘๙

4489



ตำแหน่งที่ดิน ๒๗

ระวาง ๕๐-6042 [3868-3

เลขที่ดิน ๕๖-๑๓๗

หน้าสำรวจ ๖๕๕๑

ตำบล อรัญญิก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๖๖๕๕

เพิ่ม ๓๖๗ หน้า ๕๕

อำเภอ เมืองพิษณุโลก

จังหวัด พิษณุโลก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ ๒. นางรุจี มากสิน

สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๗ หมู่ที่ ๕

ถนน พระองค์ท่า

ตำบล ในเมือง อำเภอ เมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก

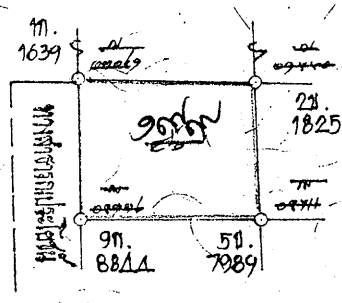
ซอย

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:

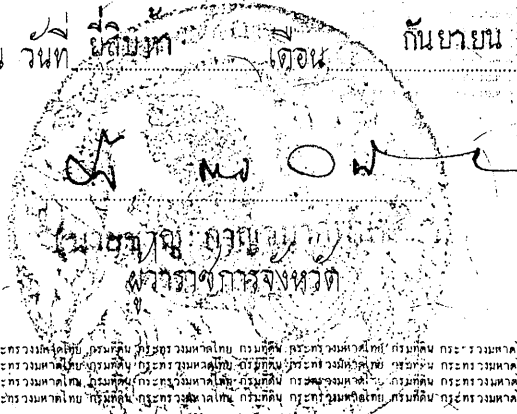
รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:

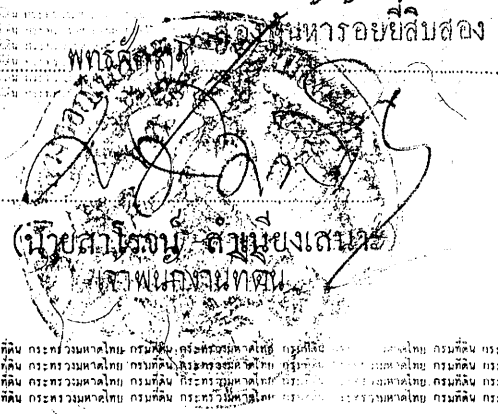


ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ออก ณ วันที่ ๕ ธันวาคม เดือน กันยายน



พยาน นายอำเภอเมืองพิษณุโลก



นายอำเภอเมืองพิษณุโลก

นายอำเภอเมืองพิษณุโลก

นายอำเภอเมืองพิษณุโลก

- 106812

ผู้เขียนแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

นายอำเภอเมืองพิษณุโลก

สำเนาบัญชีจดทะเบียน

3148.1/

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๑๕	จำนองเป็น ประกัน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๑	๐๗	-	-	-	(ลงชื่อ) บุญงาม พันนะพันธุ์	
วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๒๐	ขึ้นเงินจำ นองครั้งที่ หนึ่ง	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๑	๐๗	-	-	-	(ลงชื่อ) พรรณีภา ทิมถาวร	
วันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๒๖	โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๑	๐๗	-	-	-	(ลงชื่อ) พรรณีภา ทิมถาวร (นางจินตนา ศีทอง)	
วันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๒๖	ขาย	นางสาวกาญจนา สุขแก้ว	บริษัท เอช-บี ซีอีโอบีบี ซีเอส จำกัด	-	๑	๐๗	-	-	-	(ลงชื่อ) พรรณีภา ทิมถาวร (นางจินตนา ศีทอง)	
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2๕๕๕	ขายรวมค่า โอน	บริษัท เอช-บี ซีอีโอบีบี ซีเอส จำกัด	กองทัพอากาศ และสำนักงานเช่าที่ดิน โกลด์ รีเทค โกลด์	-	1	07	-	-	-	(ลงชื่อ) พรรณีภา ทิมถาวร (นางจินตนา ศีทอง)	



กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕๐ 5042 I 7858-3.2
เลขที่ดิน ๕๐ ๓๕๖๓
หน้าสำรวจ ๕๕๕๓
ตำบล อรัญญิก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๖๕๕
เล่ม ๓๖๗ หน้า ๕๕
อำเภอ เมืองพิษณุโลก
จังหวัด พิษณุโลก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

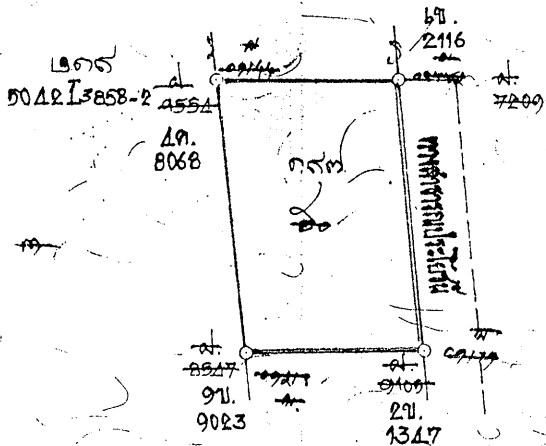
ให้แก่ ๒. นางรุจี มากสิน สภ. อ. อัญญา ไทย อ. อัญญา เลขที่ ๕๗ หมู่ที่ ๓
ถนน พระองค์ดำ
ซอย _____ ตำบล ในเมือง อำเภอ เมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ _____ ไร่ _____ งาน _____ ตารางวา

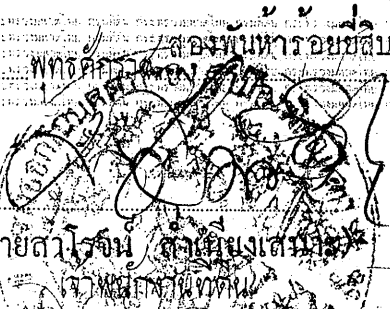
มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ _____ ปี _____ พุทธศักราช _____ ๒๕๖๕



นาย ประสิทธิ์ มากสิน
นาย _____
นาย _____

นาย ประสิทธิ์ มากสิน
นาย _____
นาย _____

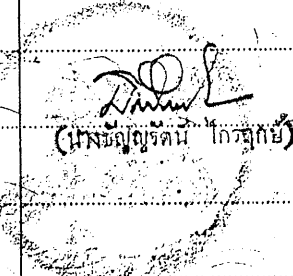
-106816

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

6699 6699

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ข้อตกลงตามสัญญา			ข้อตกลง			รายการ เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกัน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(ลงชื่อ) บุญงาม หัตถะพันธ์	
วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๘	ยื่นเงินจำ นองครั้งที่ หนึ่ง	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(ลงชื่อ) พรรณีภา ทิมถาวร	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	ปลดการจำ นองรวมเดิม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(ลงชื่อ) ...	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกันรวม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(นางจินตนา สาท้อง)	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกันรวม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(นายเลิศสรร พันธ์พจน)	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกันรวม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(นายเลิศสรร พันธ์พจน)	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกันรวม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(นายเลิศสรร พันธ์พจน)	
วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘	จำนองเป็น ประกันรวม ใหม่	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	๑๓	-	-	-	(นายเลิศสรร พันธ์พจน)	

มีใบต่อหน้า...



สารบัญจดทะเบียน

2522

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๑๘	จำนองเป็น ประกัน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) บุญงาม พ...	
วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๒๐	ขึ้นเงินจำ นองครั้งที่ หนึ่ง	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๒	ปลดภาระ จำนองรวมสิ้น โฉนด	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๒๓	ขาย	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๓	โอน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางรุจี มากสิน	ธนาคารกสิกรไทย ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๒๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๐	โอนมาจาก จำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางศรีนวล กุทองคำ ผู้โอน	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๑	จำนองเป็น ประกัน	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางศรีนวล กุทองคำ	ธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตร ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๑	โอนมาจาก จำนอง	ธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตร	๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ๒. นางศรีนวล กุทองคำ ผู้โอน	-	๒	-	-	-	-	(ลงชื่อ) ทรรมภา...	

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๐๐ หน้าสำรวจ ๒๕๔๔ ตำบลวังใหม่ อำเภอเมือง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	จำนองเป็น ประกัน	๑. นายประสพ ภูทองคำ ๒. นางศรีนวล ภูทองคำ (มหาชน) ผู้รับจำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	๒	-	-	-	-	-	นางรติกา ภูทองคำ
วันที่ ๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	ได้ถอน จาก หนังสือ จำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้ถอน ผู้ถอน	๑ นายประสพ ภูทองคำ ๒ นางศรีนวล ภูทองคำ ผู้ถอน	-	๒	-	-	-	-	-	นางรติกา ภูทองคำ
วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘	ขาย	๑. นายประสพ ภูทองคำ ๒. นางศรีนวล ภูทองคำ	บริษัท เอก-ชัย ที่ดินวิสาหกิจ วิสาหกิจ จำกัด	-	๒	-	-	-	-	-	นางรติกา ภูทองคำ (นางชัญญา ภูทองคำ)
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวมหา โฉนด	บริษัท เอก-ชัย ที่ดินวิสาหกิจ วิสาหกิจ จำกัด	กองทหารมหาดเล็กรักษาพระองค์ และสหบริการเช่าที่ดิน โกลด์ รีเทอ โกลด์	-	๒	-	-	-	-	-	นางรติกา ภูทองคำ

36701-1/2

(น.ส. ๕๖)



ตำแหน่งที่ดิน
 ระวาง **๕๐42 I 3858-3**
 เลขที่ดิน **๓๕๒ ๒๓๐**
 หน้าสำรวจ **๖๕๕๔**
 ตำบล **อรัญญิก**

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ **๓๖๓๑๑**
 เล่ม **๓๖๔** หน้า
 อำเภอ **เมืองพิษณุโลก**
 จังหวัด **พิษณุโลก**

โฉนดที่ดิน

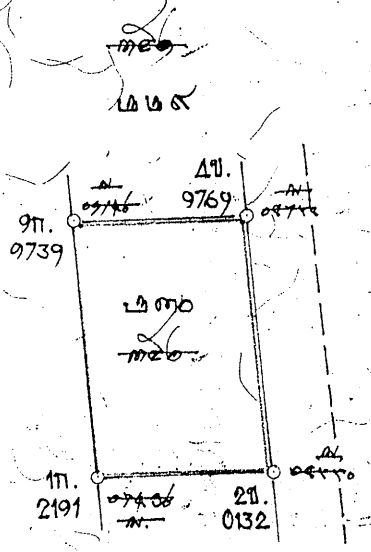
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๑. นายประสิทธิ์ มากสิน ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **๒. นางรุจี มากสิน** สัญชาติ **ไทย** อยู่บ้านเลขที่ **๕๓** หมู่ที่ **๕**
 ถนน **ระนองคว่ำ** ตำบล **ในเมือง** อำเภอ **เมืองพิษณุโลก** จังหวัด **พิษณุโลก**
 ซอย **.....**

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ **.....** ไร่ **.....** งาน **.....** ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง **๑: ๕๐๐๐** **รูปแผนที่** **มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐**



ฉบับสำนักงานที่ดิน ทำหน้าออก

ออก ณ วันที่ **.....** เดือน **.....** ปี **.....**
 ออกโดย **.....** (นายสนธิรัตน์ ตันตวงสนธิรัตน์) เจ้าพนักงานที่ดิน



ผู้เขียนแผนที่ **.....**
 ผู้ตรวจแผนที่ **.....**
 หัวหน้าการ **.....**
 -10681-8

เลขที่ **.....**
 เล่ม **.....**
 หน้า **.....**

36701



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๕04๒ I 3858-2
เลขที่ดิน ๕๖๑๓๓
หน้าสำรวจ ๑๒๕๐๕
ตำบล ศรีภูมิ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๕๐๐๕๗
เล่ม ๑๕๐๑ หน้า ๕๑๗
อำเภอ เมืองพิษณุโลก
จังหวัด พิษณุโลก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

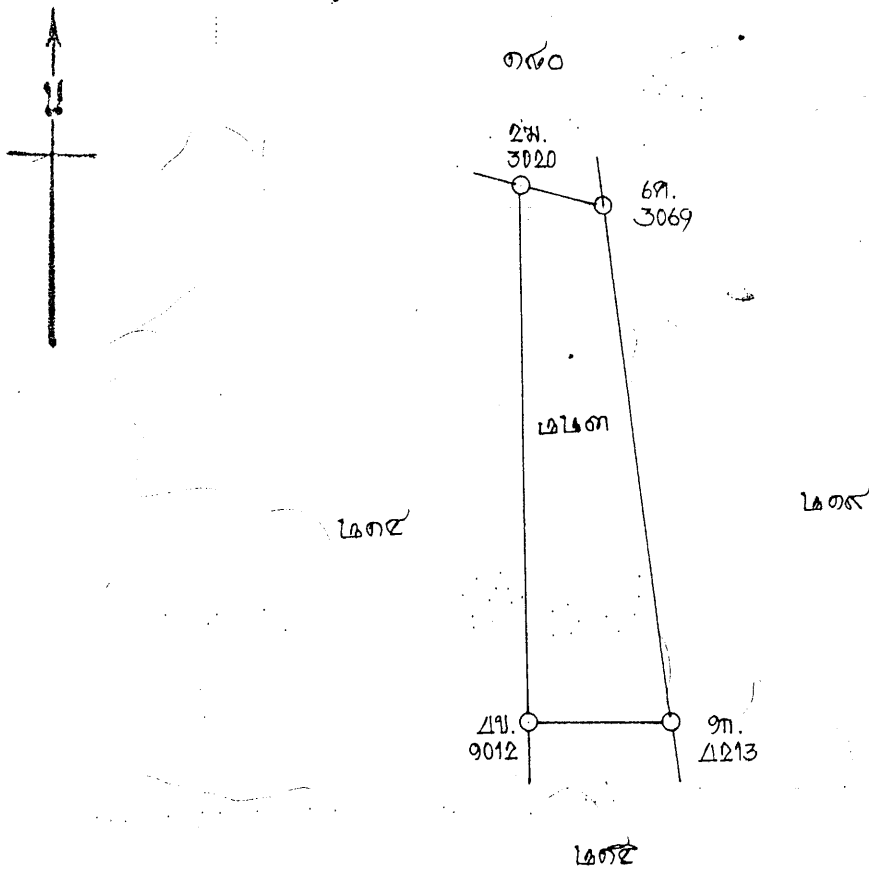
ให้แก่ นายสุพจน์ วิจิตร เวียงรัตน์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๕๑ หมู่ที่ ๑ ถนน ริมทางรถไฟสายปากน้ำ ตำบล คลองขันธ์ อำเภอ คลองข่อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ งาน ๕๙ ๕ ตารางวา (สองงานห้าสิบเก้าเศษห้าตัวสิบตารางวา) ๐๐

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐



ขอความเห็น ตำแหน่งที่ดิน

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบแปด

(นายสมภาร สิมันตรา
เจ้าพนักงานที่ดิน)

(นายสุพจน์ วิจิตร เวียงรัตน์) ผู้ขาย
(นายสุวิทย์ พวงหาโก) ผู้แทน
(นายสุพจน์ วิจิตร เวียงรัตน์) ผู้ตรวจ

276867

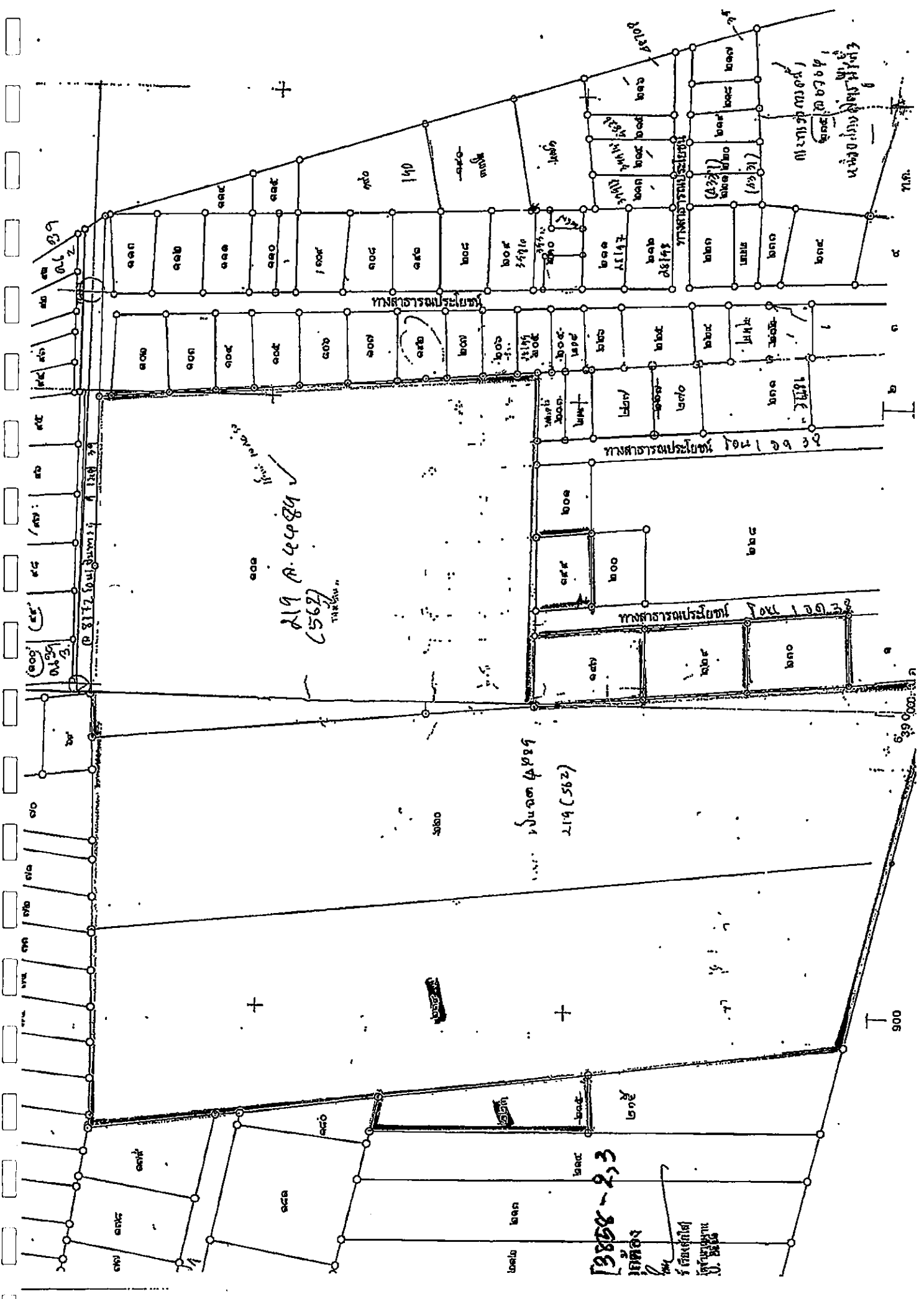
(นายสุพงษ์ วิทยา) ผู้ขายแทน
(นายสุพจน์ วิจิตร เวียงรัตน์) ผู้ตรวจแทน
หัวหน้าการ

แยกจากโฉนด
เล่ม ๕๖๑๓
หน้า ๕๑๗

140047

สารบัญจดทะเบียน

วันที่ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลาเมืองจัตวา ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๐๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๗	จำนองเป็น ประกัน	นายสุทัศน์ วิจิตร เวียงวิทย์	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	๐	๕๕- ๐๐	-	-	-	-	ลงชื่อ นายจิตร วิโรจน์ (นายสุระพงษ์ พ่วงหาโร) 13 ก.ย. ๒548
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548	ปลดจำนองบริษัท	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	นายสุทัศน์ วิจิตร เวียงวิทย์	-	2	59- 10	-	-	-	-	นายปิยฉัตร วิโรจน์
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2548	เช่ามีกำหนด สามสิบปี	นายสุทัศน์ วิจิตร เวียงวิทย์	บริษัท เอก-ชัย คีฬาวิทย์ เซ็น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	-	2	59- 10	-	-	-	-	นายปิยฉัตร วิโรจน์
วันที่ ๐๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย คีฬาวิทย์ เซ็น ซิสเทม จำกัด ผู้เช่า	กองทุนรวมเอชเอ็นเอวิทย์ และสิทธิการเช่า เหนือ โกลด์ รีเทอ โกรท ผู้รับโอน	-	๒	๕๕- ๐๐	-	-	-	-	(นายสุระพงษ์ พ่วงหาโร) นายปิยฉัตร วิโรจน์
วันที่ ๐๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๘ มีเนื้อที่ทั้งหมดสองแปลง โทกกองทุนกสิกรธนาคาร ในสัญญา รพ ๕,๐๐ และ รพ ๑๕.๐๒ ของสัญญาเช่าเดิมและแก้ไขข้อความใหม่แทน ปรากฏว่า นิติกรออกโฉนดแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ ๐๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕							(นายสุระพงษ์ พ่วงหาโร) นายปิยฉัตร วิโรจน์



219 A. 40884
(562)
118.600

219 (562)
118.600

3858-23
[Handwritten notes and signatures]

300

ทางสาธารณะประโยชน์

ทางสาธารณะประโยชน์ 100.33

ทางสาธารณะประโยชน์

Handwritten notes in the top right corner, including 'พื้นที่ 100.33' and other illegible text.

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน



หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

โฉนดที่ดิน เลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่ 2 งาน 59.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำบลรั้วใหญ่ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2548
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก
 ระหว่าง นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ อายุ 68 ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
 บุตร นายโท และนางเสียดีย์ อยู่ที่บ้าน ถนนวิมานทองไฟ เลขที่ 1581 หมู่ที่ -
 ตำบล คลองคั้น อำเภอ คลองเคาย จังหวัด พิษณุโลก
 กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด อายุ - ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
 โดย นายสิทธิ์คุณ แสงรุ่งเรือง (แทน)
 บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารโมเดิร์นพอร์ทัลทาวเวอร์ เลขที่ 699 หมู่ที่ ถนนศรีนครินทร์
 ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

1. ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ๒ ฝ่ายได้ตกลงแปลงโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวข้างต้น เนื้อที่ประมาณ 2 งาน 59.5 ตารางวา ไว้เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภคบริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง
 มีกำหนด - - - - - ปี - - - - - เดือน นับแต่วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2548 เป็นต้นไป
2. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่ารวมเป็นเงินจำนวน 7,200 บาท ต่อปี (เงินบาท) นับแรกตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2548 เป็นต้นไปเป็นต้นมาสัญญาเช่าที่ระหว่างนายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2548 บันทึกข้อตกลงเลื่อนกำหนดการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2548 บันทึกข้อตกลงเลื่อนการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ระหว่างนายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แบบทำสัญญาดังฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย
3. ผู้ให้เช่ารับรองว่าที่ดินที่ให้เช่าปราศจากภาระจำนองหรือภาระสิทธิอื่นใด ๆ ยกเว้นภาระจำนองซึ่งมีอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญา ในวงเงินจำนวน 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)
4. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเพิ่มเติมในกรณีครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าโดยไม่ขัดต่อสัญญานี้ และยินยอมให้ผู้เช่าไปเช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
5. นอกเหนือจากการจำนองซึ่งมีอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญานี้ในวงเงินจำนวน 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ผู้ให้เช่าจะไม่ไปที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักทรัพย์จำนองในทางจำนองหรือการผูกพันใด ๆ แก่ตนหรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
6. เดือนใบและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างนายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2548 บันทึกข้อตกลงเลื่อนกำหนดการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2548 บันทึกข้อตกลงเลื่อนการจดทะเบียนเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 3 ลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ระหว่างนายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แบบทำสัญญาดังฉบับนี้ และให้ถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ สำนักงานที่ดิน) ผู้เช่า

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) สุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
 นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่าช่วง) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 โดย นายสิทธิ์คุณ แสงรุ่งเรือง (แทน)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) นายสิทธิ์คุณ แสงรุ่งเรือง (แทน)
 (นายสิทธิ์คุณ แสงรุ่งเรือง)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 ลงชื่อ _____
 ตำแหน่ง _____
 ประจําที่ _____
 ผู้เขียน _____
 ผู้ตรวจ _____

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์ ถนนศรีนครินทร์ แขวง
สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2548 ระหว่าง

นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ อายุ 56 ปี ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ 3 1009 61224
28 0 ออกให้โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 บัตร
หมดอายุวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2552 อยู่บ้านเลขที่ 1581 ถนนริมทางรถไฟสายน้ำ แขวงคลองตัน
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า”) ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท เอก-ชัย คีสนธิวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนในประเทศไทย
ทะเบียนเลขที่ (2) 500/2536 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟอร์มทาวเวอร์
ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดย นายเจฟเฟอรี คเน็พ อัดัมส์
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 56857 เลขที่ดิน 215 เนื้อที่ดินรวม
ทั้งสิ้นจำนวน 1 ไร่ 3 งาน 51 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลลอร์ญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัด
พิษณุโลก ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินที่เช่ารับรองถูกต้องแนบท้ายสัญญานี้เป็นเอกสารแนบท้าย ก.
ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์จะทำการพัฒนาและปรับเปลี่ยนพื้นที่ในโครงการไฮเปอร์มาร์เก็ตบนที่ดิน
ของผู้ให้เช่าและจะทำการสร้างที่จอดรถบนที่ดินแปลงข้างเคียงในโครงการดังกล่าวของผู้เช่าบนที่
ดินบางส่วนของกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีเนื้อที่เช่าที่ดินประมาณ 280 (สองร้อยแปดสิบ) ตาราง
วา (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงที่ผู้เช่าจะซื้อ (ต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินแปลงข้างเคียง”) ดังรายละเอียดปรากฏตามแผนผังโดยสังเขปแสดง
ตำแหน่ง ขอบเขตเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง ตามเอกสารแนบท้าย ข. แนบท้าย
สัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

โดยที่ผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค
และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้
ข้อ 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินที่เช่าโดยปราศจากจำนองหรือภาระ
ติดพันใดๆ หรือสิทธิใดๆ ของบุคคลภายนอกเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า การรुक้าและการรบกวนการ
ครอบครองใดๆ ตลอดจนค่าภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ
หรือการเรียกเก็บเงินใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐที่ค้างชำระ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ภาระ-
ผูกพัน”) ในวันทำสัญญานี้หรือวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ ยกเว้นการจำนองซึ่งมีอยู่แล้วก่อน
วันทำสัญญานี้ ในวงเงินจำนองจำนวน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

2.01 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญา นี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

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

2.03 ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่นและจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

ข้อ 3. เงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าทั้งหมด

3.01 ผู้เช่าจะชำระเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งถือเป็นค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01

ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามกฎหมายและผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

3.02 ค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดที่คำนวณได้ตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,252,243.08 บาท (ห้าล้านสองแสนห้าหมื่นสองพันสองร้อยสี่สิบสามบาทหกสตางค์) ให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4. ของสัญญานี้

ข้อ 4. อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

4.01 ค่าเช่าสำหรับที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ให้ชำระเป็นค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายใน 15 (สิบห้า) วันแรกของทุกปีการเช่า โดยเริ่มต้นชำระครั้งแรกในปีที่ 1 ของระยะเวลาเช่าตามข้อ 2.01 ของสัญญานี้ ค่าเช่าในระยะ 5 (ห้า) ปีแรกอยู่ในอัตราร้อยละ 120,000.00 บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นบาทถ้วน) และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้นทุก 5 (ห้า) ปี (กล่าวคือขึ้นครั้งแรกในปีที่หก) รายละเอียดของค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ค. ท้ายสัญญานี้

ส่วนค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระในปีที่สัญญาสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ให้เป็นไปตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ได้เช่าในปีที่สัญญาสิ้นสุดลง

4.02 การชำระค่าเช่ารายปี ให้ผู้เช่าชำระโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อนี้ โดยผู้เช่ามีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งรายละเอียดและหมายเลขบัญชีใหม่ให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนการชำระค่าเช่าในงวดถัดไป มิฉะนั้นหากผู้เช่าไม่สามารถนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเพื่อชำระค่าเช่าตามสัญญาได้ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ชื่อบัญชี นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขา กล้วยน้ำโท

บัญชีเลขที่ 712-2-03272-2 ประเภทบัญชี ออมทรัพย์

เมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่ารายปีจากผู้เช่าแล้วผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินตามจำนวนที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระเงินดังกล่าว

ข้อ 5. การรังวัดและการส่งมอบที่ดินที่เช่า

5.01 นับแต่วันทำสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าทำการสอบเขตและวัดที่ดินที่เช่าและตรวจสอบสภาพพื้นดินในที่ดินที่เช่า ตลอดจนใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าไม่ว่าในทางใดหรือในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างก็ได้ ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการรังวัดที่ดินที่เช่าอย่างเป็นทางการให้แล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนการเช่าและจะส่งมอบผลการรังวัดอย่างเป็นทางการให้แก่ผู้เช่าก่อนการจดทะเบียน โดยผู้ให้เช่ายินยอมชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

5.02 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 7.01 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า โดยปราศจากภาระผูกพัน/ยกรเว้นการจำนองซึ่งมีอยู่แล้วก่อนวันทำสัญญา ในวงเงินจำนองจำนวน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)

ข้อ 6. การปลูกสร้างและการขออนุญาต

6.01 ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สิ่งปลูกสร้าง") หรือตกแต่ง ต่อเติมหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าไม่ว่าบนหรือใต้พื้นดินได้นับตั้งแต่วันทำสัญญา

6.02 ในการยื่นขออนุญาตดัดแปลง ต่อเติมอาคารในโครงการไฮเปอร์มาร์เก็ตของผู้เช่า ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตามโฉนดเลขที่ 36689, 36690, 36691, 36696, 3669, 36698, 4828, 4829 และ 4489 ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินเดิม") ตลอดจนการก่อสร้างโรงภาพยนตร์, สถานโบว์ลิ่งและการขยายพื้นที่อาคารร้านค้าบนที่ดินเดิม รวมทั้งการก่อสร้างที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง (ต่อไปในสัญญานี้จะ

เรียกว่า “โครงการ”) และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ถนนมิตรภาพ) และทางสาธารณะอื่นต่อหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการยื่นคำขอเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยตนเองในนามของผู้เช่า และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมหรือหนังสือมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องและเกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าและการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

ในวันทำสัญญาที่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นให้แก่ผู้เช่าในการขอรับอนุญาตตามข้อนี้ตามที่ผู้เช่าต้องการที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตดังกล่าว

ข้อ 7. การจดทะเบียนการเช่า

7.01 ภายใต้บังคับของข้อ 7.03 และข้อ 7.04 ของสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินที่เช่าได้ตามกำหนดระยะเวลาเช่าในข้อ 2.01 ข้างต้น ทั้งนี้ ภายในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (ภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญา) โดยผู้เช่าจะต้องบอกกล่าววันจดทะเบียน (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “วันจดทะเบียน”) ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

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

7.02 การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้จะเกิดขึ้นได้เมื่อเงื่อนไขต่อไปนี้สำเร็จครบถ้วนแล้วทุกประการ เว้นแต่ผู้เช่าจะยกเว้นให้ตามแต่ผู้เช่าจะเห็นสมควร

(1) ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตดัดแปลง ค่อเดิมอาคารในโครงการไฮเปอร์มาร์เก็ตซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเดิม ตลอดจนใบอนุญาตก่อสร้างโรงภาพยนตร์, สถานบันเทิงและการขยายพื้นที่อาคารร้านค้าบนที่ดินเดิม รวมทั้งใบอนุญาตก่อสร้างที่จอดรถบนที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง และได้รับอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ถนนมิตรภาพ) และทางสาธารณะอื่นจากเจ้าพนักงานตามข้อ 6. โดยชอบตามกฎหมายแล้ว

(2) ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพันฯ ยกเว้นการจำนองที่มีอยู่ก่อนวันทำสัญญานี้ในวงเงินจำนองจำนวน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)

(3) เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 และผู้เช่าได้รับเอกสารหลักฐานการรังวัดสอบเขตอย่างเป็นทางการของเจ้าหน้าที่แล้วและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่ามีไม่น้อยกว่าจำนวน



ที่ระบุไว้ในต้นสัญญา และผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างตามแบบก่อสร้างของผู้เช่าที่ยื่นขอ อนุญาตไว้ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย ยกเว้นในกรณีปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจาก การรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาไม่เกินกว่า ร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องของที่ดินที่ เช่าตามสัญญา

(4) ไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติ ใด ๆ ที่ออกแล้วหรือจะออกเพื่อเวนคืนที่ดินที่เช่า ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจใน ที่ดินที่เช่า และ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงสำหรับการประกอบกิจการของผู้เช่า

(5) การเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ต้องได้จดทะเบียนพร้อมกันในวันเดียวกันกับที่ดินแปลง ข้างเคียงทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ตกลงซื้อเพื่อประกอบกิจการของผู้เช่า

(6) ผู้รับจ้างของที่ดินที่เช่าให้ความยินยอมในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า

(7) ได้มีการลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารที่ผู้เช่าจะทำการตัดแปลง ต่อเติม บนที่ดินเดิมเพื่อให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าเป็นผู้ กำหนด

ทั้งนี้ หากผู้เช่ามิได้ลงนามหรือไม่สามารถลงนามในสัญญาเช่าดังกล่าวในวรรคก่อนได้ ไม่ถือ ว่าผู้เช่าผิดสัญญา

7.03 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเหตุสุดวิสัย หรือการโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงไม่สามารถจดทะเบียนได้พร้อมกันในวันเดียวกันกับการเช่าที่ดินที่เช่า ตามสัญญานี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลื่อนวันจด ทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้ วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.04 หากการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าไม่สามารถทำได้เพราะเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.02 ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเงื่อนไขที่ยัง ไม่สำเร็จดังกล่าวอยู่ในวีสัยที่จะดำเนินการให้สำเร็จได้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นฝ่ายผิดมีสิทธิเลื่อน วันจดทะเบียนที่ดินที่เช่าออกไปจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวได้ ถึงแม้วันดังกล่าวจะล่วงเลยวันที่กำหนดไว้ในข้อ 7.01 ข้างต้นก็ตาม

7.05 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ธนาคารผู้รับจ้างของที่ดินที่เช่า ให้ความยินยอมในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ หากมีค่าธรรมเนียมหรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว อย่างไรก็ตาม หากธนาคารผู้รับจ้างไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว ไม่ถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาและผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก สัญญานี้

7.06 เมื่อจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้นำสัญญาฉบับนี้เป็น สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าที่จะทำการจดทะเบียนการเช่ากันต่อไป

ข้อ 8. ภาษีและค่าธรรมเนียม

8.01 ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือภาษีเทศบาลหรือภาษีหรือการเรียกชำระเงินอื่นใดในทำนองเดียวกันทั้งหมดซึ่งหน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ ประเมิน หรือคิดจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่า จนถึงวันจดทะเบียน

นับจากวันจดทะเบียนจนกว่าสัญญานี้จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใดจากการให้เช่าที่ดินที่เช่านี้ ส่วนผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลเกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่เช่านี้

8.02 ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. ค่ารับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

9.01 ผู้เช่าขอให้ค่ารับรองว่าการเช่าทำสัญญานี้ได้ทำขึ้นโดยผู้มีอำนาจและโดยถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด

9.02 ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของตนเองในการขอให้มีและใช้น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่นใด โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในการดังกล่าวตามสมควร

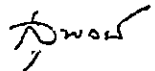
9.03 ผู้เช่าจะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9.04 ผู้เช่าจะยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน แต่การเข้าไปตรวจสอบในเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการรบกวนลูกค้าและการดำเนินกิจการของผู้เช่า

9.05 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครองและใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

9.06 ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ว่าจะอยู่ในหรือบนหรือใต้ที่ดินที่เช่า

9.07 ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกรวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินอันไม่ชอบต่อกฎหมายหรือขัดต่อ



ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ทำให้ธุรกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนด
เลขที่ 56857 ในส่วนที่มีโฉนดที่ดินที่เช่าเสียหาย

ข้อ 10. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

10.01 ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองว่าที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไข
ของการถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าและจะไม่ทำให้ที่ดินที่เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือเงื่อนไขของ
การถอนคืนการให้ที่ดินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าหรือกลายเป็นสินสมรส และผู้ให้เช่าไม่เป็นบุคคลตกอยู่ภายใต้
ข้อสันนิษฐานตามกฎหมายว่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามพระราชบัญญัติล้มละลาย

10.02 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็น
หนังสือจากผู้เช่า

10.03 ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนและในขณะที่ทำสัญญานี้ไม่มีการฟ้องร้องคดีที่ยังไม่เป็นที่ยุติ
หรือมีการบังคับหรือดำเนินคดีเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดและไม่ได้รับคำบอกกล่าว
หรือคำสั่งของทางราชการ หรือคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่าหรือการ
ฟ้องร้องคดีต่อผู้ให้เช่า หากมีคำบอกกล่าว คำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเช่า
ตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยพลัน

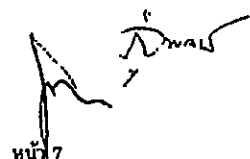
10.04 ผู้ให้เช่ารับรองว่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองยึดถือและใช้
สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิหรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี
ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (ถ้าผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อได้แย้งหรือ
ต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้ง
ค่าทนายความในการโต้แย้งหรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด

10.05 หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ก่อนหรือใน
ระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนแผนผังสำหรับการดังกล่าว
เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

10.06 นอกเหนือจากการจำนองซึ่งมีอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญานี้ในวงเงินจำนองจำนวน
10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็น
หลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ แก่หนี้หรือการใด ๆ ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใด
เว้นแต่ผู้เช่าจะยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ถ้าผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้
เช่าทราบเป็นหนังสือ

ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบทันทีที่ผู้ให้เช่าผิดนัดชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง และตกลงให้ผู้เช่ามี
สิทธินำเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าพึงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าไปชำระให้แก่ผู้รับจำนองแทนผู้ให้เช่าได้

10.07 นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของ
ตนตามสัญญาหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้
ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ


หน้า 7

10.08 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากทางราชการเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินที่เช่า

10.09 การเข้าทำสัญญาโดยผู้ให้เช่าไม่เป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญานี้ร้องขอให้ศาลเพิกถอนสัญญานี้ได้เพราะเป็นนิติกรรมที่ผู้ให้เช่าทำลงโดยรู้ว่าเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวเสียเปรียบ

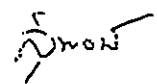
ข้อ 11. กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

11.01 สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิจำนอง ให้เช่าหรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกกรรมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ซึ่งรวมถึงโดยไม่จำกัดเฉพาะหนังสือให้ความยินยอมให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

11.02 เมื่อสัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนพื้นดินของที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง รวมทั้งจัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติตามความดังกล่าวให้เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไปผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ข้อ 12. อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย การเวนคืน และการจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ

12.01 ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าบางส่วนหรือทั้งหมดและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและ/หรือที่ดินเดิมอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดได้ โดยผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ปฏิเสธหรือหวังเหนี่ยวการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันและผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญานี้ อีกต่อไป



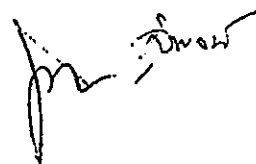
ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญา มีอยู่ตามสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า อีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกตลอดจนการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดย รวดเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าจะพึงร้องขอโดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ ผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าราย ปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ยื่นย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาดและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าตามที่ กำหนดไว้ใน ข้อ 11.02 แล้วเสร็จ

แต่หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุง สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและ/หรือที่ดินเดิมให้อยู่ในสภาพ พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอัน ควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ ยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าจนอยู่ในสภาพ พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง และสามารถใช้อสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือ เสียหายดังกล่าว

ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่ง ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานกิจการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตาม วัตถุประสงค์ของสัญญานี้ต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุง สภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่า จะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีนี้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูก สร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าดังกล่าวจนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและ สามารถใช้อสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหาย ดังกล่าว

ในกรณีดังกล่าวในสองวรรคก่อน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงคู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลา การเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในกรณีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำ สัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป



เพื่อประโยชน์ในการตีความตามสัญญาว่า “เหตุสุดวิสัย” หมายความว่า เหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเหตุดังกล่าวมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการได้บางส่วนหรือทั้งหมด

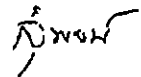
12.02 ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น

ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญาโดยให้สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่เช่าที่ได้ถูกเวนคืน ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนและระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนและตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน

ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าทำลงไว้ในที่ดินที่เช่า

12.03 ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบหรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางส่วนหรือทั้งหมดในกิจการที่ผู้เช่าประกอบอยู่ ซึ่งการห้ามหรือการจำกัดดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินที่เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่กระทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ พร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้

ในกรณีที่มีการห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในวรรคก่อนบางส่วนและผู้เช่ายังประสงค์จะประกอบธุรกิจของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกห้ามหรือจำกัดต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นได้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ของสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่เหลือพร้อมด้วยเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 4.01 ของสัญญานี้



ตามสัดส่วนของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าและระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า อัตราค่าเช่าภายหลังจากการที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนที่ถูกห้ามหรือจำกัดนั้นจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า

ข้อ 13. การบอกเลิกสัญญา

13.01 ก่อนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

(1) หากผู้เช่าไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.02 เนื่องจากข้อจำกัดตามกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายอื่นใด และ/หรือหากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตโดยชอบตามกฎหมายจากหน่วยงานภาครัฐ และ/หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องสำหรับการตัดแปลง ต่อเติมอาคารในโครงการไฮเปอร์มาร์เก็ตซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเดิม ตลอดจนการก่อสร้างโรงภาพยนตร์, สถานโบว์ลิ่งและการขยายพื้นที่อาคารร้านค้าบนที่ดินเดิม รวมทั้งใบอนุญาตก่อสร้างที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียงและ/หรือไม่ได้รับการอนุญาตให้เชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 (ถนนมิตรภาพ) และ/หรือทางสาธารณะอื่น และใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (ภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้)

(2) หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2548 (ภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้) หรือ

(3) หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าภายหลังจากการรังวัดสอบเขตตามข้อ 5.01 น้อยกว่าเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้เกินกว่าร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า)

13.02 หากมีกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวจากผู้ให้เช่าได้

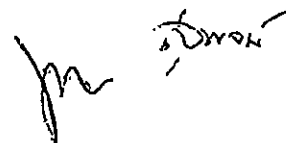
(1) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย หากไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันในวันเดียวกันเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลื่อนกำหนดวันจดทะเบียนตามข้อ 7.04

(2) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย หากเงื่อนไขการจดทะเบียนตามข้อ 7.02 ของสัญญานี้ไม่สำเร็จด้วยเหตุอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือ

(3) หากผู้ให้เช่าไม่จดทะเบียนการเช่าโดยมิใช่เพราะเหตุสุดวิสัย

ในกรณีตาม (3) ข้างต้น หากผู้เช่าไม่ประสงค์จะบอกเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญานี้ได้

13.03 ในกรณีที่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงข้างเคียงได้พร้อมกันทั้งหมดเพราะความผิดของเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรายหนึ่งรายใด



ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าว สำหรับความเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าได้รับจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีได้เป็นฝ่ายผิดและผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่า ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่า

13.04 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ยินยอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง ภายหลังจากที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานและใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตามข้อ 6. ของสัญญานี้แล้วก็ตามหรือโดยมิใช่เพราะเหตุสุควิสัยก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้

13.05 หากมีการผิดกรณีหนึ่งเกิดขึ้นตามข้อ 7.05, ข้อ 12.01 วรรคแรก, ข้อ 12.02 วรรคแรก และ/หรือข้อ 12.03 วรรคแรกของสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ภายในเดือนแรกของข้อ ดังกล่าว โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

13.06 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดัดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งและผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ความผิดนั้นภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่า ยังคงประพฤติดัดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญานั้นรวมทั้งมูลค่า สิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ของผู้เช่า บนที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและค่าใช้จ่ายในการปรับ สภาพบนที่ดินที่เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามข้อ 3.01 ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือและเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของ ระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิก สัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

13.07 ผู้ให้เช่าทราบดีและยอมรับว่าผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีเพื่อประกอบกิจการของตน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่เลิกสัญญานี้เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระ ค่าเช่าโดยผิดนัดเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน โดยผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่า ปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา 60 (หกสิบ) วันแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและ ดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

ข้อ 14. บทเบ็ดเตล็ด

14.01 การบอกกล่าวหรือการติดต่อใด ๆ ตามสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลง นามโดยหรือลงนามแทนคู่สัญญาฝ่ายที่ให้การบอกกล่าวตามที่อยู่และเจ้าหน้าที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ ระบุไว้ข้างล่างนี้ (หรือตามที่จะได้แจ้งแก้ไขให้ทราบเป็นครั้งคราวตามนี้) การบอกกล่าวใด ๆ ที่ได้ส่งโดย บุคคล โทรสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าได้รับแล้ว ถ้า

(1) ในกรณีที่ส่งโดยบุคคล: เมื่อได้มีการลงนามในใบรับการส่งโดยผู้รับหรือผู้แทน

(2) ในกรณีที่ส่งโดยโทรสาร: ณ เวลาที่ได้ส่ง และ

(3) ในกรณีที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ: ในวันที่ได้มีการลงลายมือชื่อใน
ใบตอบรับ

14.02 ที่อยู่ของผู้สัญญาตามสัญญา เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า :

นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

ที่อยู่: อยู่บ้านเลขที่ 1581

ถนนริมทางรถไฟสายน้ำ แขวงคลองตัน

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: _____

หมายเลขโทรศัพท์: _____

ผู้เช่า :

ที่อยู่: 699 อาคารไมเคอร์นฟอร์มหาวเวอร์ ชั้น 19

ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง

เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

หมายเลขโทรสาร: 0 2722-9177

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2722-9640

เรียน: กรรมการผู้จัดการ

14.03 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรักษาความลับและไม่เปิดเผยสัญญานี้และเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดจนข้อมูลในสัญญาหรือเอกสารดังกล่าวแก่บุคคลใด ๆ (เว้นแต่ที่ปรึกษาของตน) หรือไม่ใช้สัญญาหรือเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ นอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

14.04 ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้มีผลเหนือบรรดาข้อตกลงและร่างสัญญาใด ๆ ที่ได้กระทำก่อนหน้านี้ซึ่งขัดแย้งกับสัญญานี้ไม่ว่าจะกระทำด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นหลักฐานเดียวซึ่งคู่สัญญาใช้บังคับและตีความระหว่างกันเพื่อผูกพันระหว่างคู่สัญญา

14.05 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญานี้ไม่อาจทำได้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ทำความตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความตกลงดังกล่าวเมื่อทำขึ้นแล้วภายใต้บังคับข้อ 14.04 ของสัญญานี้และเอกสารแนบท้ายสัญญาทุกฉบับที่ระบุไว้ข้างต้นให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

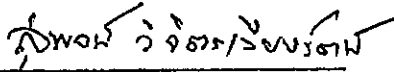
14.06 ข้อความใด ๆ ทั้งหมดในสัญญานี้ไม่ให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นหุ้นส่วนกัน และไม่ให้เป็นตัวแทนซึ่งกันและกันตามสัญญานี้ ไม่ว่าเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ

14.07 ในกรณีที่ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ขัดข้อหนึ่งตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดอื่นยังมีผลบังคับกันได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องดำเนินการเจรจาด้วยความสุจริตเพื่อตกลงในข้อสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพอใจร่วมกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อสัญญาที่มีผลในทางพาณิชย์ที่ใกล้เคียงที่สุดแทนข้อสัญญาที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือที่ไม่มีผลใช้บังคับนั้น

14.08 สัญญานี้ให้บังคับและตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

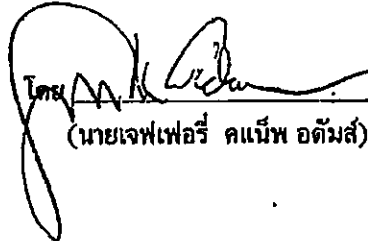
ผู้ให้เช่า


(นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ผู้เช่า

บริษัท เอก-ชัย คีสนิวบ้าน ชีสเทม จำกัด


โดย _____ ผู้รับมอบอำนาจ
(นายเจฟเฟอร์ คเน็พ อติมส์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายคุณภู จิตตโสยะพันธ์)

เอกสารแนบท้าย ก.

สำเนาโฉนดที่ดินที่เช่า

(พ.ศ. ๒๔๖)



ตาแหน่งที่ดิน

เลขที่

เลขที่ดิน

หนังสือเลขที่

ตำบล

โฉนดที่ดิน

เลขที่

เลข

อำเภอ

จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ซึ่งได้โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

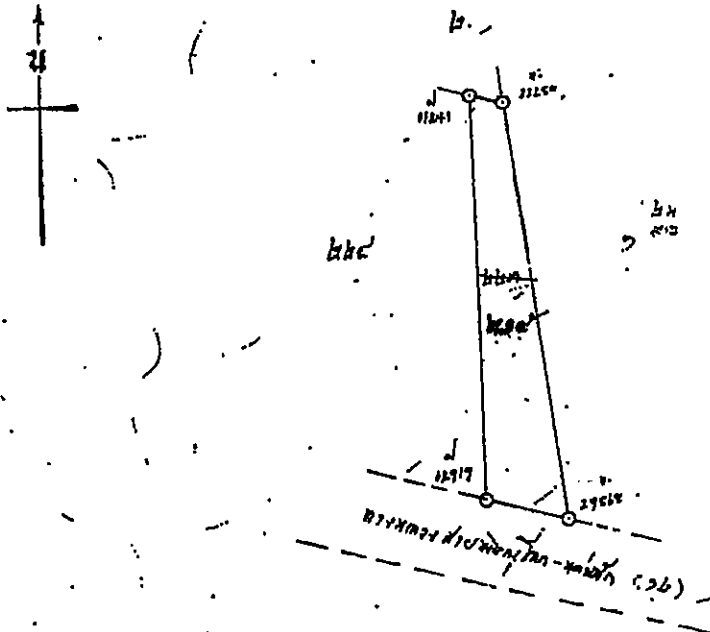
๑. นาย ศิริวิทย์ จมาตเจริญศิริ ผู้ยื่นคำขอ
ให้แก่ นายชวรงค์ งามอาจเจริญศิริ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๘๘/๓๗
ถนน ลาดพร้าว ตำบล ลาดพร้าว อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพฯ
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๕๑ ตำบล ลาดพร้าว อำเภอ เมือง จังหวัด กรุงเทพฯ

ที่ดินแปลงเดิมเนื้อที่ประมาณ ๑-๗-๖๖ ไร่ งาน ๕๖ ตารางวา

ภาคพื้นในมาตรา ๑: ๖๐๐๐

รูปแผนที่

ภาคพื้น ๑: ๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๕ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๔๘๖ ของนาย เฉลิมพล นาย.



๓๐ - ๐๕๖๓๐๖

Signature of the official, with labels for 'นาย', 'นาง', 'นาย', 'นาง'.

Date: 19 Oct. 1943 (พ.ศ. ๒๔๘๖)
Signature and official title.

56857
56857

ฉบับสำเนาที่ดิน ห้ามออก

เอกสารแนบท้าย ข.
รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง

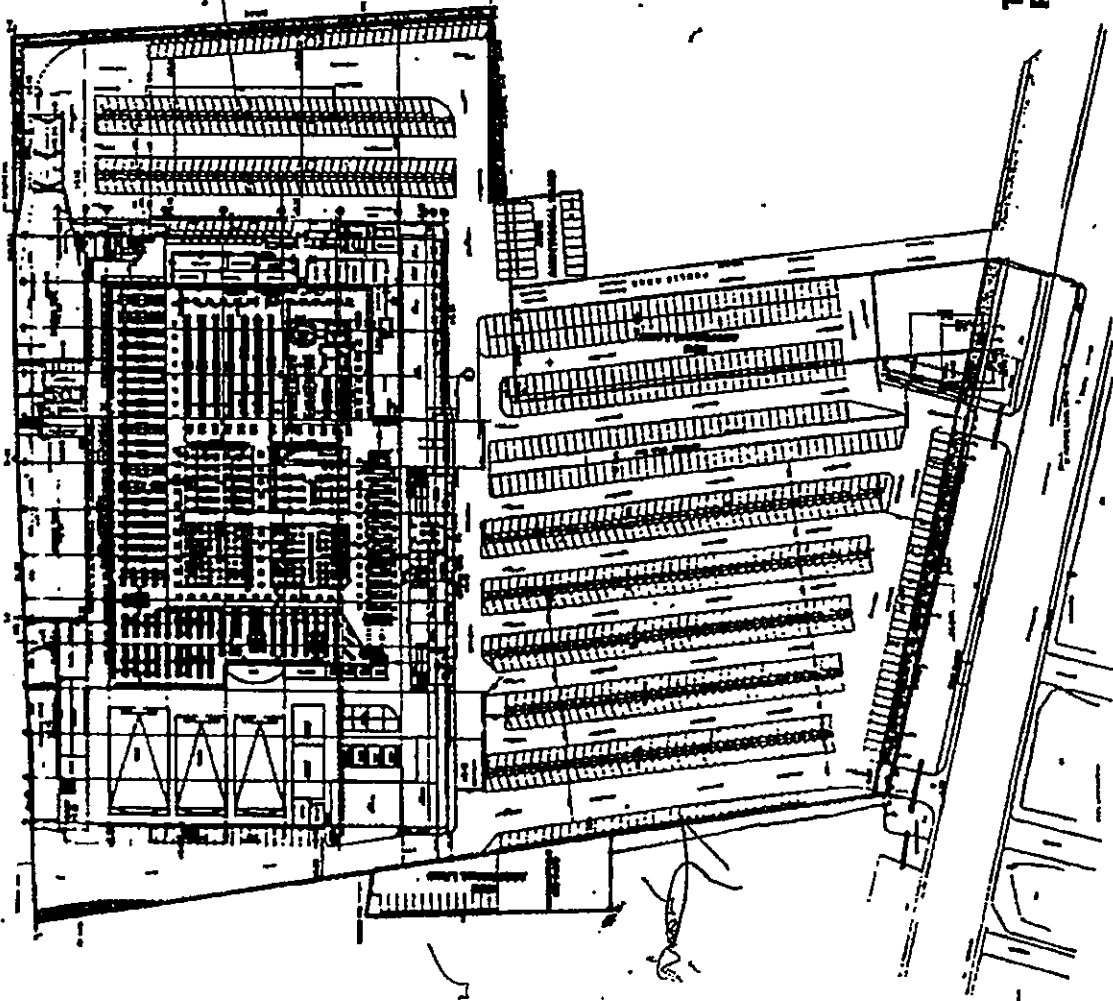
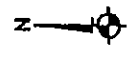
เอกสารแนบท้าย ข
รายละเอียดของที่ดินที่เช่าและที่ดินแปลงข้างเคียง

ลำดับที่	เจ้าของ	การผูกพัน	เลขที่โฉนด	ที่ตั้งที่ดิน			จำนวนเนื้อที่		
				ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	ตารางวา
1	นางกฤษณา ลิกขมา	-	36701	อรัญญิก	เมืองพิษณุโลก	พิษณุโลก	-	1	98
2	นางสาวกาญจนา สุขแก้ว	-	36695	อรัญญิก	เมืองพิษณุโลก	พิษณุโลก	-	1	7
3	นายวีระเชียร ชือตระกูล	-	36699	อรัญญิก	เมืองพิษณุโลก	พิษณุโลก	-	2	13
4	นายปราสาท และ นางศรีนวล กู้ทองคำ	-	36700	อรัญญิก	เมืองพิษณุโลก	พิษณุโลก	-	2	-
5	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	จำนวน 10,000,000- 200,000 บาท	56857	อรัญญิก	เมืองพิษณุโลก	พิษณุโลก	1	3	51

หมายเหตุ : ที่ดินนอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้คือที่ดินแปลงข้างเคียง

[Handwritten Signature]

TESCO LOTUS # 6
PITSANULOK



REDUCED SITE AREA

BP _____

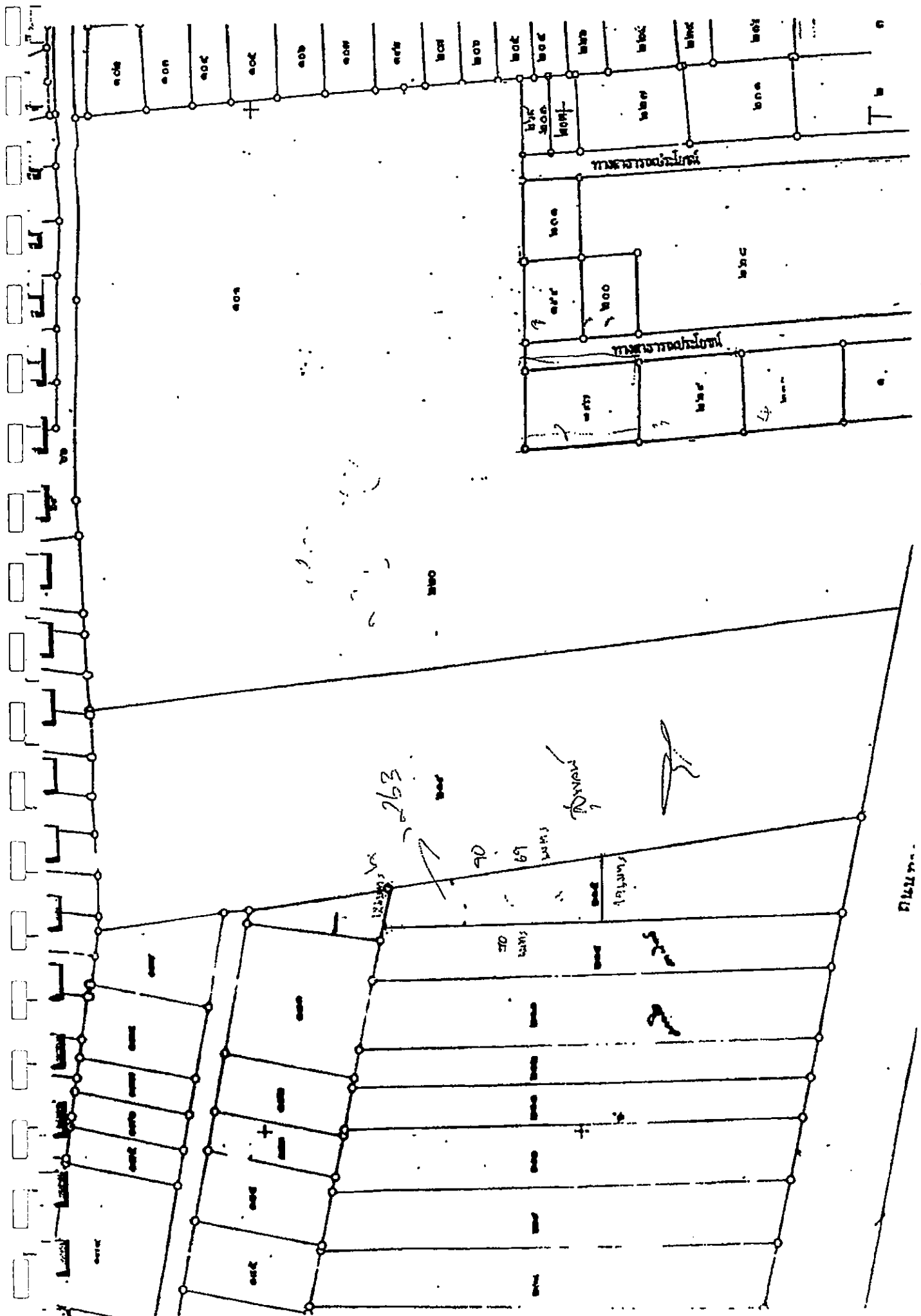
EP _____

VA _____

Submit
20 JAN 05

REVOL

NO.	DESCRIPTION	AREA (SQ. M.)	PERCENTAGE	TOTAL AREA (SQ. M.)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



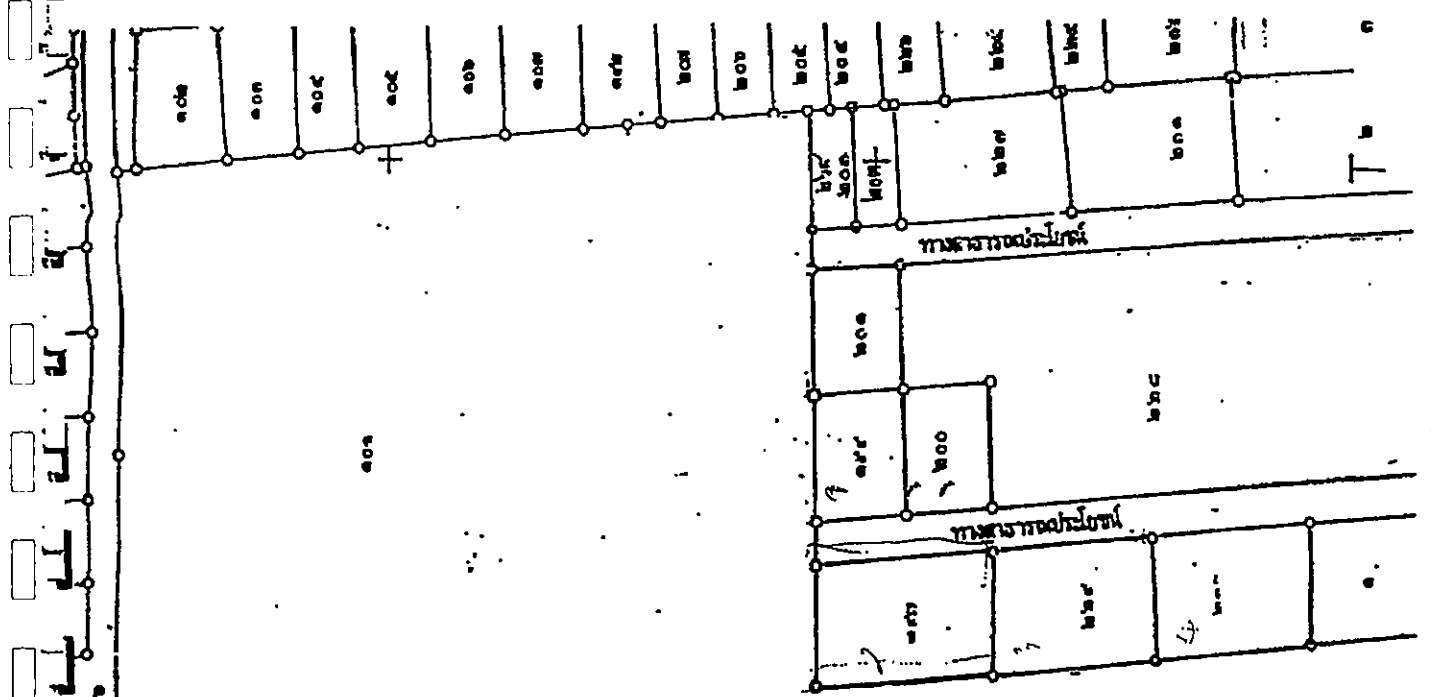
263

70
69

12345

RUBIN

RUBIN



1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

เอกสารแนบท้าย ค.

ระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่า

ปีการเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ
ปีการเช่าที่ 1 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	120,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 2 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	120,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 3 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	120,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 4 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	120,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 5 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	120,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 6 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	138,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 7 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	138,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 8 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	138,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 9 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	138,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 10 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	138,000.00 บาท
ปีการเช่าที่ 11 วันที่ _____ ถึงวันที่ _____	158,700.00 บาท

Handwritten signature

<p>ปีการเช่าที่ 12</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	158,700.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 13</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	158,700.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 14</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	158,700.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 15</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	158,700.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 16</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	182,505.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 17</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	182,505.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 18</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	182,505.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 19</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	182,505.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 20</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	182,505.00 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 21</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	209,880.75 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 22</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	209,880.75 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 23</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	209,880.75 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 24</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	209,880.75 บาท

[Handwritten signature]

<p>ปีการเช่าที่ 25</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	209,880.75 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 26</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	241,362.86 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 27</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	241,362.86 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 28</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	241,362.86 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 29</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	241,362.86 บาท
<p>ปีการเช่าที่ 30</p> <p>วันที่ _____ ถึงวันที่ _____</p>	241,362.86 บาท
<p>รวมทั้งสิ้น</p>	5,252,243.06 บาท

[Handwritten signature]

แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555



(ท.พ. ๑๖)

เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

ที่ดิน

ระวาง	5042 I 3858-2	ตำบล	อรุณภูมิ
เลขที่ดิน	223	อำเภอ	เมืองพิษณุโลก
โฉนดหมายเลขที่	140047	จังหวัด	พิษณุโลก

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

เลขที่บัตรประชาชน

ข้าพเจ้า (1) นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ โดย

ผู้ให้เช่า

3 1 0 0 9 0 1 2 2 4 2 8 0

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเช่าเช่า โกลด์ รีเทล โกรท ผู้เช่า โดย นายศุชาติ สังข์จันทร์ (แทน)

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

อายุ	63, -	ปี	เชื้อชาติ	ไทย, -	สัญชาติ	ไทย, ไทย	บิดา/มารดาชื่อ	นายไท - นางเอียงสี, -	
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน	อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10	อาคารคิวเฮาส์สาทร	เลขที่	1581, 11	ตรอก/ซอย	-, -	ถนน	ริมนางรถไฟสาย หมู่ที่ ปากน้ำ, สาทรใต้	
ตำบล/แขวง	คลองตัน, ทุ่งมหาเมฆ	อำเภอ/เขต	คลองเตย, สาทร	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร,			หมายเลขโทรศัพท์	0 2670 4900

ของปฏิญญาและให้โดยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสมัครใจจริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ 1. ด้วยข้าพเจ้า นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ ผู้ให้เช่า และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเช่าเช่า โกลด์ รีเทล โกรท ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2548 บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวดังนี้

1.1 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 9.01 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่าผู้เช่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญาเช่า"

1.2 คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้ "ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า ที่อยู่ 1581 ถนนริมนางรถไฟสายปากน้ำ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร -

หมายเลขโทรศัพท์ -

ผู้เช่า ที่อยู่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น M, O ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

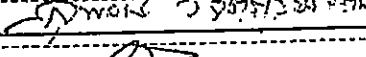
หมายเลขโทรสาร 0 2679 1820


หมายเลขโทรศัพท์ 0 2670 4900

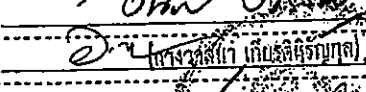
เรียน ผู้จัดการกองทุน


ข้อ 2. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ปรากฏเป็นหลักฐานด้วย และให้สัญญาบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าฯ ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

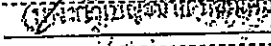
ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ  ผู้เช่า (แทนตำแหน่งที่มอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ  พยาน

ลงชื่อ  เจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ  เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ("บันทึกข้อตกลง") ฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2555

พ.ศ. 2554

[Signature]

ระหว่าง

- (1) นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ 1581 ถนนริมทางรถไฟสายปากน้ำ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้ให้เช่า) ฝ่ายหนึ่ง กับ
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้น M, G ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมีท่าแม่ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร (ต่อไปในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้จะเรียกว่า ผู้เช่า) อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 140047 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 56857) เลขที่ดิน 223 หน้าสำรวจ 16204 ตั้งอยู่ที่ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินส่วนที่เช่าว่า ที่ดินที่เช่า)
 - (ข) ผู้ให้เช่าและบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่าเดิม) ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 19 เมษายน 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกข้อตกลงเลื่อนกำหนดการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 18 ตุลาคม 2548 บันทึกข้อตกลงเลื่อนกำหนดการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ฉบับลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2548 และ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 3 ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2548 และได้จดทะเบียนการเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2548 (ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า สัญญาเช่าที่ดิน)
 - (ค) ผู้เช่าเป็นผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เช่าเดิม ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 สิงหาคม 2555 *[Signature]*
 - (ง) ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินบางประการตามที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

[Signature]

ข้อ 1. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าที่ดิน คำ และข้อความต่าง ๆ ที่ระบุในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้มีความหมายเช่นเดียวกับคำ และข้อความซึ่งปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หรือถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 9.01 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

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

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงให้ยกเลิกข้อความในสัญญาข้อ 14.02 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่เป็นดังนี้

"ข้อ 14.02 ที่อยู่ของคู่สัญญาตามสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ของข้อ 14.01 คือดังนี้

ผู้ให้เช่า

ที่อยู่: 1581 ถนนริมทางรถไฟสายปากน้ำ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

หมายเลขโทรสาร: -

หมายเลขโทรศัพท์: -

ผู้เช่า

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

หมายเลขโทรสาร: 0 2679 1820

หมายเลขโทรศัพท์: 0 2670 4900

เรียน: ผู้จัดการกองทุน

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการการจดทะเบียนบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องตามวัน และเวลาที่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 10 วันก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 5. นับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ ให้อ่านและตีความบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เสมือนว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่นทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ดิน (นอกเหนือจากที่ได้ระบุ หรือถูกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดเจนในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้) ให้ยังคงมีผลบังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์ และบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้อ่าน และตีความเป็นเอกสารฉบับเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่มีความขัดแย้งของข้อความในเอกสารทั้งสองฉบับ ให้ถือตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 6. บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ให้บังคับ และตีความตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายของประเทศไทย

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานในวันที่ที่ระบุไว้ข้างต้น

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ สุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
(นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์)

ผู้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ W. N. M.
()

ลงชื่อ [Signature]
()

ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

ลงชื่อ 7ก35 พยาน
()

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

Pitsanulok

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Pitsanulok

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

Term: 10 years

Initial Rent: THB 15,596,016 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000005 DN:164+638.3

CONTENTS

- Clause

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

Schedule

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

Signatories 34

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, 5, 6 and 10th Floors, South Sathorn Road, Tong Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) **EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.**, a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105539010051 having its registered office at 629/1 Moo.10 Nawaminr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Tenant).

WHEREAS:

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

THIS LEASE WITNESSES as follows:

1. DEFINITIONS

In this lease:

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

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

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

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

Car Park means the car park at the Shopping Mall;

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

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

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

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

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

First Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Second Extended Term has the meaning given in clause 14.1;

Shopping Mall means the shopping mall located at 909 Moo 3, Aranyik Sub-district, Muang Pitsanulok District, Pitsanulok 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-lessee** means all of them;

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

(a) The Property must not be used for any purpose other than the Permitted Use.

(b) The Tenant must:

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

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

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

6.4 Head Lease

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

6.5 Assistance with licences, permits or consents

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

6.6 Car Park

(a) The Landlord shall:

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

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

6.7 Trolley Bays

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

6.8 Access, Loading Bay

The Landlord shall:

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

6.9 Opening Hours

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

6.10 Tenant Mix of the Shopping Mall

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

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Vitiating

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

10.3 Notice of damage

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

10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

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

10.5 Suspension of reinstatement obligation

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

10.6 Supervening event

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

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

10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property

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

11. TERMINATION

11.1 Termination and Re-entry by the Landlord

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

11.2 Termination by the Tenant

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

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

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

11.3 Event of Default

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

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

11.4 Cancellation of Registration

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

12. GENERAL.

12.1 Interest and powers of recovery

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

12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

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

12.3 Whole agreement

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

12.4 Representations

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

12.5 Rights of entry

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

12.6 Interpretation of covenants

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

12.7 Tenant's possessions

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

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

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

12.8 Other land

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

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

13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

- 13.1 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to empower any person to act as its agent for the purpose of exercising its rights and powers under this Lease and the Tenant shall comply with all instructions or notices given by such agent as if such notices or instructions are given by the Landlord.
- 13.2 Subject to clause 13.4, the Landlord shall be entitled to entrust a property management company of good standing and repute to carry out the overall management of the Shopping Mall and/or to perform the obligations of the Landlord under this Lease. The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company. The Tenant shall use its best endeavours to fully 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

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

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

to the Tenant at:

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

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

Marked for the attention of: The
Chief Executive Officer of K'AM,

Fax: 02 797 9816

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

with a copy to:

629/1 Moo.10 Newamintr Rd., Klongkoom,
Bucngkoom, Bangkok 10230, Thailand

Fax: 02 797 9812

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

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

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

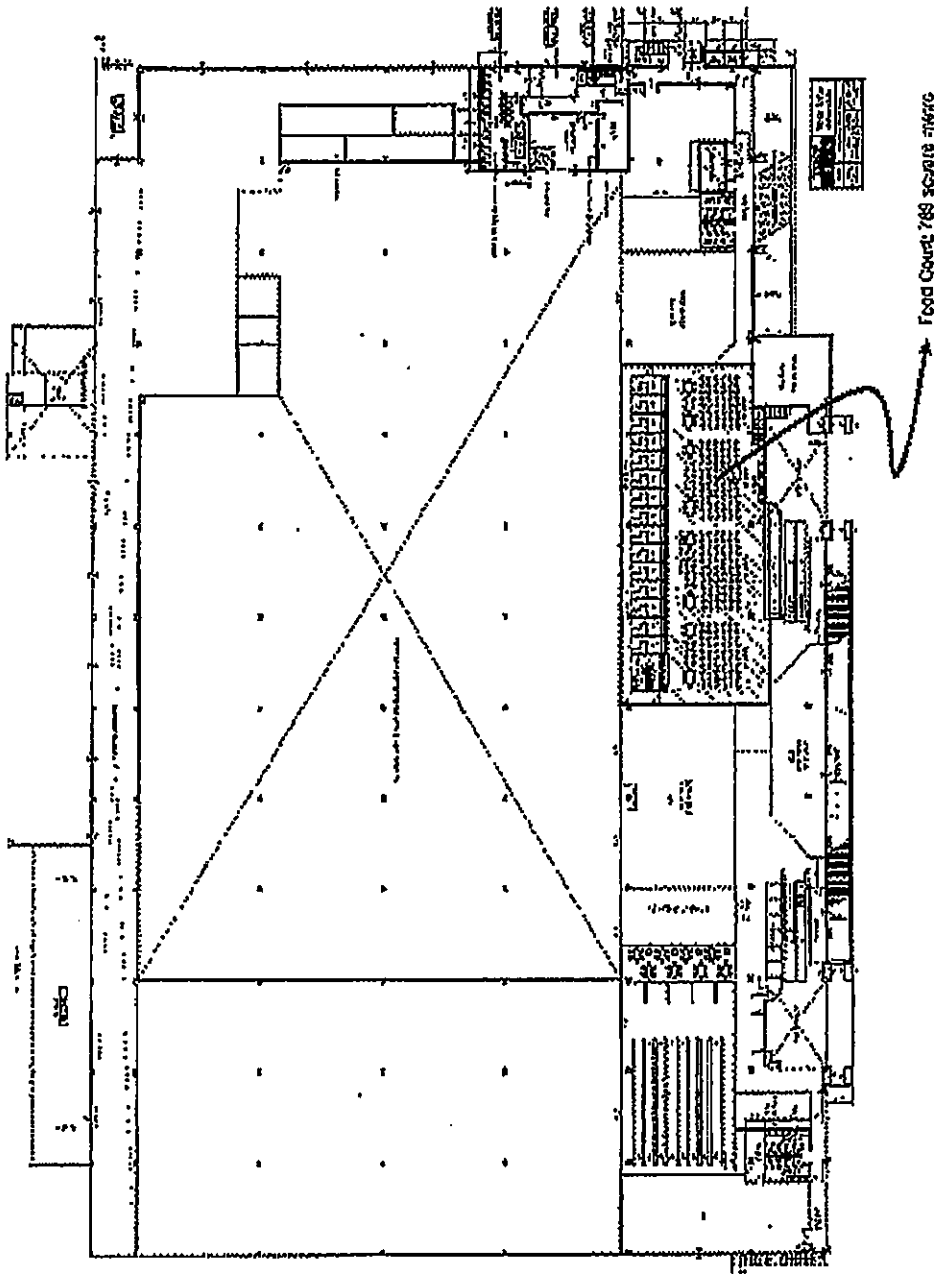
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in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

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

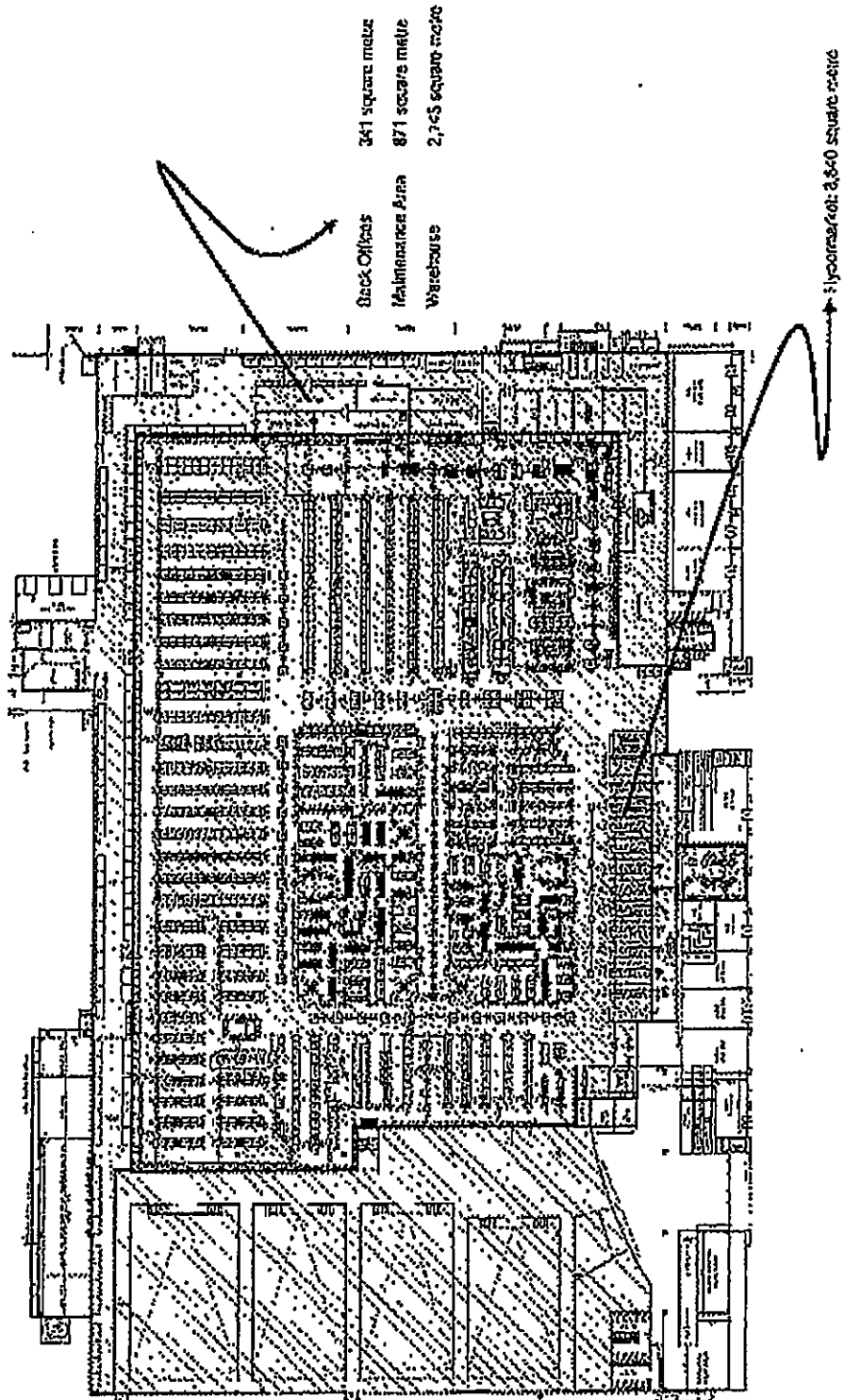
SCHEDULE I
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,840
2.	Food Court	789
3.	Back Offices	341
4.	Maintenance Area	871
5.	Warehouse	2,143

PLAN



Ground Floor



First Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,213,688	85,980	1,299,668
2.	1,213,688	85,980	1,299,668
3.	1,213,688	85,980	1,299,668
4.	1,335,057	94,578	1,429,635
5.	1,335,057	94,578	1,429,635
6.	1,335,057	94,578	1,429,635
7.	1,468,562	104,036	1,572,598
8.	1,468,562	104,036	1,572,598
9.	1,468,562	104,036	1,572,598
10.	1,615,418	114,440	1,729,858

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	In respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	In respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,615,418	114,440	1,729,858
2.	1,615,418	114,440	1,729,858
3.	1,776,960	125,883	1,902,843
4.	1,776,960	125,883	1,902,843
5.	1,776,960	125,883	1,902,843
6.	1,954,656	138,472	2,093,128
7.	1,954,656	138,472	2,093,128
8.	1,954,656	138,472	2,093,128
9.	2,150,122	152,319	2,302,441
10.	2,150,122	152,319	2,302,441

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,150,122	152,319	2,302,441
2.	2,365,134	167,551	2,532,685
3.	2,365,134	167,551	2,532,685
4.	2,365,134	167,551	2,532,685
5.	2,601,648	184,306	2,785,954
6.	2,601,648	184,306	2,785,954
7.	2,601,648	184,306	2,785,954
8.	2,861,812	202,737	3,064,549
9.	2,861,812	202,737	3,064,549
10.	2,861,812	202,737	3,064,549

SCHEDULE 5

RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

(iii) is fit and available for immediate occupation and use and is fitted out for the incoming tenant's immediate use as authorised by this Lease in accordance with the incoming tenant's requirements; and

(iv) may be used only as a hypermarket;

(b) all the covenants in this Lease by the Landlord and the Tenant have been performed and observed; and

(c) no work has been carried out to the Property which has diminished the rental value and in case the Property has been destroyed or damaged it has been fully restored.

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

(a) any effect on rent of the fact that the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title have been in occupation of the Property;

(b) any goodwill attached to the Property by reason of the carrying on at it of the business of the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their predecessors in title in their respective businesses; and

(c) any increase in rental value of the Property attributable to the existence at the beginning of the relevant Term of any voluntary improvement to the Property carried out by the Tenant, its Sub-lessees or Third-Party Users or their respective predecessors in title during the Term or during any earlier period of occupation arising out of an agreement to grant the Term.

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

(d) the fees and expenses of the valuer including the cost of his appointment must be borne as he decides or in the absence of any decision equally by the Landlord and the Tenant who must otherwise each bear their own costs;

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

(f) if the valuer dies, delays or becomes unwilling or incapable of acting the Thai Valuers Association shall discharge the valuer and appoint another in his place in accordance with paragraph (2).

(7) Agreement of revised Rent

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

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

(8) Costs

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

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:
CARL ROGBERG

..... *Carl Rogberg*

in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name: C. BURKETT

Address: 2C D'RAI, SUKHUMVIT, 21, 22.....
BANGKOK

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

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

Mr. E BOONNAMSRI and
Ms. C. HANRPHANAKOL



..... *[Signature]*

in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name: *[Signature]* *[Signature]*

Address:

นาง. นันทิมา ชัยวัฒนศิริกุล
13 อาคารทีทีเอสที 10 ชั้น 10
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10120

X

in the presence of:

Witness's signature:

Name: *As above.*

Address:

EXECUTION VERSION

Part 1 of Service Agreement

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, M, G and 10th Floors, South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the Landlord); and
- (2) Ek-Chai Distribution System Co., Ltd., a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamin Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230, Thailand (the Customer).

Whereas:

- (1) The Landlord has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the SPA) relating to the shopping mall located at 909 Moo 3, Aranyik Sub-district, Muang Pitsanulok District, Pitsanulok Province (the Shopping Mall) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the Leased Space) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the Lease Agreement).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the Property Manager) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

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

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

The Property Manager is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide the Services and demand and receive payments payable by the Customer under this Agreement. The Landlord may revoke such appointment and appoint another property manager upon notice in writing to the Customer.

2. Agreement documentations

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

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

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

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

Unless otherwise agreed in the case of a given payment, each payment to be made under this Agreement shall be made within seven days of receipt by the Customer of an invoice from the Property Manager or Landlord and shall be made in Thai Baht in the method specified in the relevant invoice.

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

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

With a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand
Fax: 02 797 9812
marked for the attention of: Anusara
Chokvmitphong, Legal Director,

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

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

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

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

8. Counterparts

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

9. General

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

9.2 The rights of each party under this Agreement:

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

(c) may be waived only in writing and specifically.

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

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

10. Force Majeure

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

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

11. Term of Services

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

12. Governing Law

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

13. Arbitration

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

13.2 The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this clause 11 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.

13.3 The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.

13.4 The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.

13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai

13.6 Service of any Statement of Claim shall be made in accordance with clause 7 (Notices) to the extent permitted by applicable law.

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

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

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

acting by its attorney:
CARL ROBERTS

..... *Carl Roberts*

in the presence of:

Witness's signature: ~~.....~~

Name: C. BURKETT

Address: 22 DRAJ, SUKHUMVIT, SALAD
CHANGKROK

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

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

Mr. S. BOONNAPONG and
Ms. C. HANJATANAPOOL



..... *[Signature]*

in the presence of:

Witness's signature: *Tris*

Name: *Tris*

Address:

นางสาวตรีศรินทร์ นามวงศ์
11 ซอยสุขุมวิท 22 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

in the presence of:

Witness's signature:

Name: *Asabore*

Address:

TERMS AND CONDITIONS

Part 2 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ikk-Chai Distribution System Co., Ltd dated 13 March 2012.

1. Definitions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Services

To provide the Services, the General Services and the Special Services, the Landlord shall observe and follow the standard rules and procedures as currently applied to its own business at the Shopping Mall and in relation to the Common Areas by using the appropriate materials, things, equipment, tools, spare parts and/or manpower in the form and capacity currently applied to the Shopping Mall.

If the Landlord provides Special Equipment (e.g. the telephone and telecommunications systems) or other things to the Customer, the Landlord must ensure that the features and/or specifications of those tools and devices are compatible with its current systems used with the Shopping Mall, the Common Areas or the Common Amenities and Services so far as practicable.

Unless otherwise exempted under any clause of this Agreement, if the Landlord provides or installs any equipment stated in the above-paragraph, the Customer agrees to pay the materials, equipment, tools, labour fee and other necessary charges to the Landlord on an actual cost basis.

3. Use of Services

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

If the Customer needs to use any tools, equipment, machinery, devices, furniture, appliances, hazardous substances and flammable substances in the operation of its business, it must ensure that the features and specifications of those tools and devices are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. The Customer is also responsible for applying for and maintaining, at its sole expense, all necessary licences, permits and authorisations for the operation of its business or other purposes as required by all applicable laws, rules, notifications and regulations of any relevant government agencies and state enterprises.

Before installing any tools, equipment, machinery, devices and appliances for the loading, storage, conveyance or use of the hazardous or flammable substances which are to be kept within the Leased Space or to be used with any tools or equipment, the Customer must give prior notice to the Landlord and provide the Landlord with the plans, designs, computation specifications, licences, permits and other supporting documents and technical information to prove to the complete satisfaction of the Landlord that the features and technical specifications of those tools, equipment, machinery, devices and appliances are appropriate and compatible with various systems and the architectural and interior designs of the Shopping Mall. Within 15 days after receiving notice and all supporting information mentioned above from the Customer, the Landlord must notify the Customer of the decision whether the proposed installation or use within the Leased Space is approved or not. In making such decision, the Landlord must exercise its fair and reasonable discretion, taking into account the concerns over the engineering, technical, architectural and interior design aspects.

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

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

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

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

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

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

5. Taxation

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

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

6. Liability for damage or losses

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

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

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

7. Default and consequences

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

7.2 In addition to the Landlord's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord, if the Customer defaults on payment of the Service Fee or any amounts payable to the Landlord consecutively twice and the Landlord sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Landlord may also immediately terminate this Agreement and seize the security deposit provided by the Customer to secure the performance of its obligations under this Agreement.

8. Cross default

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

SCOPE OF SERVICES

Part 3 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Common Amenities and Services

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

- (1) the general administration and management services relating to the Shopping Mall and the procurement of personnel to carry out the general administration and management services;
- (2) the areas available for the common use by the tenants of the Shopping Mall (including the Customer) and their personnel, customers and the public during the opening hours of the Shopping Mall;
- (3) electrical tools, equipment and machinery used to support the services stated in (1), including the lighting system within and outside the Shopping Mall;
- (4) the ventilation and air-conditioning system;
- (5) the cleaning and general maintenance services with respect to the nearby area and the common property, e.g. the halls, corridors, footpaths, the landscape, interior and exterior area of the Shopping Mall, including the water drainage system, the wastewater centralization and treatment and the Leased Space (except if this Agreement states that the cleaning of the Leased Space is one of the Special Services);
- (6) the availability and maintenance of public toilets and accessories;
- (7) the free parking lots available to automobiles 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 automobiles or other vehicles, their parts or any property located in or attached to those automobiles or vehicles;
- (8) the general security services to safeguard the Shopping Mall and facilitate the internal traffic, the availability and maintenance of alarm system, fire prevention or extinguishing system and their equipment for use in the Shopping Mall as the Landlord deems appropriate, mainly taking into account the size of the Shopping Mall, the functionality of the systems and equipment and the applicable laws, rules and regulations; and
- (9) other services as the Landlord and the Customer may agree in writing on a case by case basis.

Part 4 of the Services Agreement

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1.	1,820,532	128,970	1,949,502
2.	1,820,532	128,970	1,949,502
3.	1,820,532	128,970	1,949,502
4.	2,002,585	141,867	2,144,452
5.	2,002,585	141,867	2,144,452
6.	2,002,585	141,867	2,144,452
7.	2,202,843	156,054	2,358,897
8.	2,202,843	156,054	2,358,897
9.	2,202,843	156,054	2,358,897
10.	2,423,128	171,659	2,594,787

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, MIB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CDP, CHP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the Maintenance Fee).

แก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร
พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ซอมบ่ารุง และพื้นที่คลังสินค้า

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3125593.6

WU

CONTENTS

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

WU

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

BETWEEN:

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

BACKGROUND

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

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

1.2 Construction

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

2. AMENDMENTS

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

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

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

3. MISCELLANEOUS

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

4. GOVERNING LAW

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

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

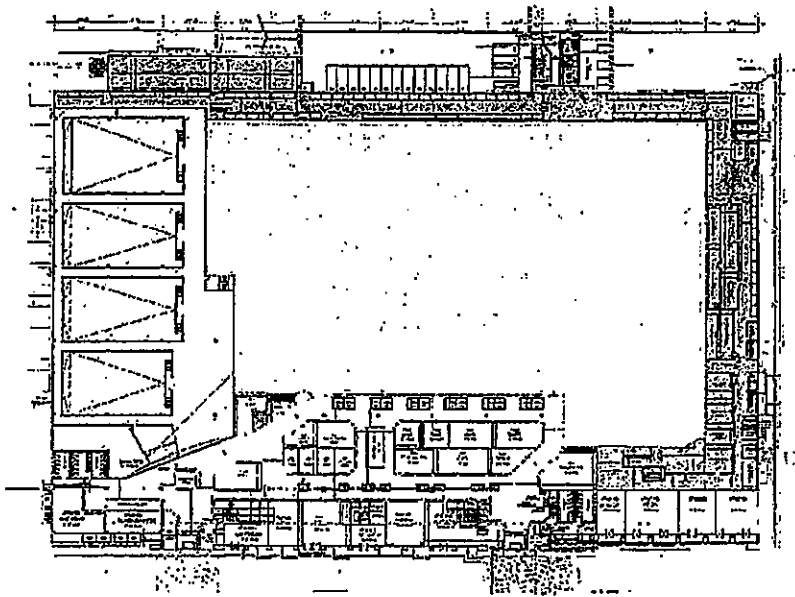
WU

SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	7,085
2.	Food Court	789
3.	Back Offices	341
4.	Maintenance Area	871
5.	Warehouse	2,172

PLAN

STORE PITSANULOK



Hypermarket 7,085 sq.m.

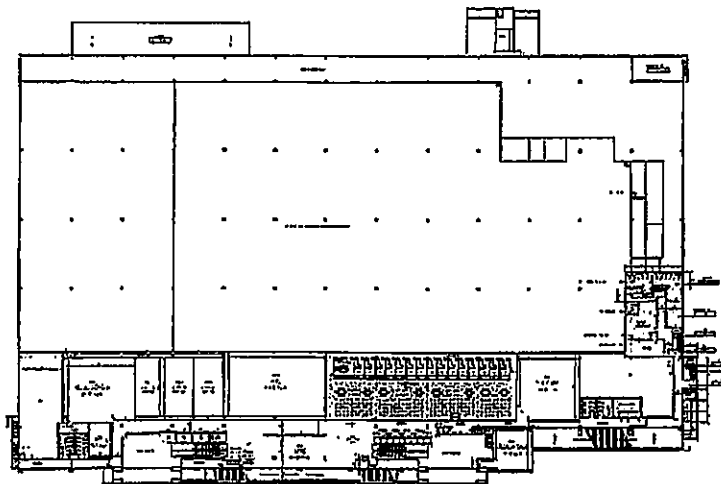
Warehouse 2,172 sq.m.

Maintenance Area 671 sq.m.

Food Court 789 sq.m.

Back Office 341 sq.m.

STORE PITSANULOK



Hypermarket 7,085 sq.m.

Warehouse 2,172 sq.m.

Maintenance Area 671 sq.m.

Food Court 789 sq.m.

Back Office 341 sq.m.

MEZZANINE FLOOR PLAN

lll

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.	1,213,688	85,980	1,299,668
2.	1,213,688	85,980	1,299,668
3	1,213,688	85,980	1,299,668
4.1	1,335,057 (14 Mar 15 – 31 May 15)	94,578 (14 Mar 15 – 31 May 15)	1,429,635 (14 Mar 15 – 31 May 15)
4.2	1,070,116 (1 Jun 15 – 13 Mar 16)	94,578 (1 Jun 15 – 13 Mar 16)	1,164,694 (1 Jun 15 – 13 Mar 16)
5.	1,070,116	94,578	1,164,694
6.	1,070,116	94,578	1,164,694
7.	1,177,106	104,036	1,281,142
8.	1,177,106	104,036	1,281,142
9.	1,177,106	104,036	1,281,142
10.	1,294,795	114,440	1,409,235

llll

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.	1,294,795	114,440	1,409,235
2.	1,294,795	114,440	1,409,235
3.	1,424,246	125,883	1,550,129
4.	1,424,246	125,883	1,550,129
5.	1,424,246	125,883	1,550,129
6.	1,566,671	138,472	1,705,143
7.	1,566,671	138,472	1,705,143
8.	1,566,671	138,472	1,705,143
9.	1,723,338	152,319	1,875,657
10.	1,723,338	152,319	1,875,657

WU

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,723,338	152,319	1,875,657
2.	1,895,672	167,551	2,063,223
3.	1,895,672	167,551	2,063,223
4.	1,895,672	167,551	2,063,223
5.	2,085,239	184,306	2,269,545
6.	2,085,239	184,306	2,269,545
7.	2,085,239	184,306	2,269,545
8.	2,293,763	202,737	2,496,500
9.	2,293,763	202,737	2,496,500
10.	2,293,763	202,737	2,496,500

Will

SIGNATORIES

THE LANDLORD

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]
.....

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Cholada Sithigonsomanat

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

[Handwritten mark]

THE TENANT

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

Mr. Harjeet Singh Drubra

M. Drubra

in the presence of:

Witness's signature: *Koonlacha C.*

Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

Witness's signature: *Vorapon*

Name: Vorapon Techa-akrakul

Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buenkarn, Bangkok

lll

EXECUTION COPY

ADDENDUM

DATED 16 JULY 2015

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000008 BN:3125514.5

lll

CONTENTS

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

llm

THIS ADDENDUM is dated 16 July 2015

BETWEEN:

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

BACKGROUND

- (A) This Addendum is supplemental to and amends a service agreement in respect of the properties in Pitsanulok owned by the Landlord and accepted the service by the Customer dated 13 March 2012, between the Landlord and the Customer (the Service Agreement).
- (B) Both parties have consented to the amendments to the Service Agreement contemplated by this Addendum.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

2. AMENDMENTS

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

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

3. MISCELLANEOUS

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

4. **GOVERNING LAW**

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

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

Handwritten mark

PART 4 OF THE SERVICE AGREEMENT

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. dated 13 March 2012.

1. Service Fee

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

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Service Fee per month (w+y)
1	1,820,532	128,970	1,949,502
2	1,820,532	128,970	1,949,502
3	1,820,532	128,970	1,949,502
4.1	2,002,585 (14 Mar 15 - 31 May 15)	141,867 (14 Mar 15 - 31 May 15)	2,144,452 (14 Mar 15 - 31 May 15)
4.2	1,605,115 (1 Jun 15 - 13 Mar 16)	141,867 (1 Jun 15 - 13 Mar 16)	1,746,982 (1 Jun 15 - 13 Mar 16)
5	1,605,115	141,867	1,746,982
6	1,605,115	141,867	1,746,982
7	1,765,627	156,054	1,921,681
8	1,765,627	156,054	1,921,681
9	1,765,627	156,054	1,921,681
10	1,942,189	171,659	2,113,848

WU

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).

WLL

SIGNATORIES

THE LANDLORD

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

Mrs. Chavinda Hanratanakool and
Mr. Piraj Migasena



[Handwritten signature]
.....

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

Name: Ms. Saengdao Chaibunsawat

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

in the presence of:

Witness's signature:

[Handwritten signature]

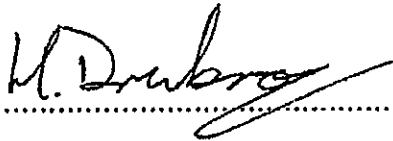
Name: Ms. Cholada Sitthigonsomanat

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

THE CUSTOMER

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

Mr. Harjeet Singh Drubra



in the presence of:

Witness's signature:

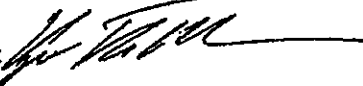


Name: Koonlacha Charungkit-anant

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

in the presence of:

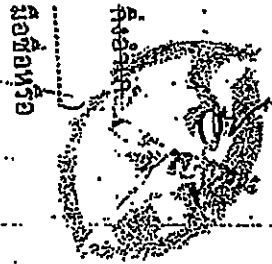
Witness's signature:



Name: Vorapon Techa-akrakul

Address: 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan
Buengskoon, Bangkok

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



สัญญาเช่าพื้นที่

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ 00003967

เทสโก้ โลตัส สาขาพิษณุโลก

ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552



สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญาลงฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10230 (ในสัญญาลงฉบับนี้ ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ในสัญญาลงฉบับนี้ ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

ความนำโดยสังเขป

1. โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มีสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
 2. โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์หากการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาลงฉบับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาลงฉบับนี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

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

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อบ่งชี้ต่อไปนี้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาลงฉบับนี้ด้วยกันทั้งหมด

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

ในกรณีที่มิพบข้อขัดแย้ง หรือ ข้อความหนึ่งข้อความใด ๆ ในเอกสารที่กล่าวมาเป็นลำดับข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงให้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญาลงฉบับนี้



ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใด ๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่ายของและส่งตามที่อยู่แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใด ๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน
แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อริญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือ นายจักรภูมิ ชันติวิริยะ หรือ นายธนกร ปิติเวคินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างออกข้อได้ฝ่ายละฉบับ



บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นางวิภา อริญญเกษม)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายจักรภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวกัญญา ติลาประเสริฐสุข)

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายธนกร ปิติเวคินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ หมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึง เงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่ผู้สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึง วันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาการเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมิหักต้องพิจารณาว่าจะได้มีการทำสัญญานี้ หรือ ลงนามสัญญานี้กันแล้ว

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

"ปี" หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของการเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันที่ก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของการเช่าข้างต้นนั้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้แล้ว ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาจัมจ่าย ณ เทสโก้ โลคัส ที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการดังกล่าว

ข้อ 3. ค่าสิ่งสาธารณูปโภค

ค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในสัญญานี้ ไม่รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าใช้ ณ สถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแก่กิจการของผู้เช่า

ข้อ 4. เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดให้มีการจัดซื้อจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ สายอากาศ และหรือระบบสำหรับส่งและใช้ก๊าซหุงต้ม พร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการเพื่อทำการดำเนินการคัดเลือก สรรหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดค่าเช่าเฉพาะต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวรรคก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคว่าจะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้เป็นอย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่าหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่



ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า ผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจากอุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดแก่สินค้า หรือ ทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้องดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

ผู้เช่าทราบดีว่า การเปิด ขายสินค้าหรือให้บริการของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามสัญญาในเรื่องหนึ่ง เนื่องจากผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจค้าปลีก ภายใต้ชื่อ เทลโก้ โลคัส ซึ่งต้องมีภาพพจน์ที่ดี การไม่เปิดขายสินค้าหรือให้บริการ ณ สถานที่เช่า อาจก่อให้เกิดภาพและบรรยากาศที่ไม่เหมาะสมต่อภาพพจน์โดยรวมของธุรกิจของผู้ให้เช่า ผู้เช่าสัญญาว่าจะเปิดทำการค้าหรือให้บริการทุกวันตลอดอายุสัญญา เว้นแต่จะมีเหตุสุดวิสัยหรือเป็นวันหยุดประจำปีของอาคารศูนย์การค้า และหรือ ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเปิดขายสินค้าและให้บริการ ในช่วงเวลา 10:00 น. - 02:00 น. ทุกวัน

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการให้ถูกต้องแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดเชยค่าเสียหายอันอาจจะพึงมีจากการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกทอดหนึ่งด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ลูกจ้างและหรือบริวารของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกัน

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าช่วยเหลือสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ถือเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น

ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายใด ๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองสถานที่เช่าคืนในกรณีผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคสอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจัดการรวมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ายินดีให้มีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อพิจารณาพร้อมทั้งจัดทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเป็นคราวๆไป



ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหลังเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นการละเมิดสิทธิหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการละเมิดสิทธิหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการเช่าสถานที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาราชการ ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ และการตรวจสอบดังกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดกระทำหน้าที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินทดรองจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเฉื่อยหรือผิดใจไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายทดรองนั้นจากเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองแสดงการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาเช่าพื้นที่นี้และสัญญาบริการ ด้วยค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และหรือ มีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินการธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา รวมถึงสินค้า และหรือ การบริการของผู้เช่านั้น จะต้องเป็นสินค้า และหรือ การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้เช่าใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อกู้ค้านั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เดียว

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาทะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 12. ความรับผิดชอบจากผลของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทนบริหารของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยต้นทุนทรัพย์สินของตนเองทั้งหมด



จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า และหากผู้ให้เช่าเห็นว่ามีการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ไม่ถูกต้อง ไม่ว่าจะการก่อสร้างนั้น จะเป็นการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมก่อนเปิดดำเนินการ และหรือ หลังดำเนินการ ผู้เช่ามีสิทธิแนะนำให้ผู้เช่าแก้ไขปฏิบัติให้ ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแนะนำวิธีการแก้ไขให้กับผู้เช่าโดยคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและวัตถุประสงค์ แห่งสัญญาเช่าพื้นที่ที่เป็นสำคัญ หากผู้ให้เช่าได้แนะนำให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้เช่ามีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์ อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการระงับการก่อสร้างนั้นเสียทั้งหมด และหรือ แก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ เชาเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

สำหรับการดำเนินการก่อสร้าง การตกแต่ง การติดตั้งหรือต่อเติมโดยชอบตามวรรคแรกนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการด้วยสัมภาระและ ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นขึ้นแก่บุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นของผู้ใด จากการดำเนินการเหล่านั้นในทุกกรณีด้วย ไม่ว่าก่อนดำเนินการ และหรือ หลังเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ เว้นแต่ความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือ การเสียชีวิตจะเป็นผลจากการกระทำโดยจงใจ หรือ การกระทำด้วยความประมาทเลินเล่อของผู้ที่ได้รับความเสียหาย การบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตที่เกิดจากบุคคลอื่นนอกจากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลที่เป็นผู้รับจ้าง หรือบุคลากรของผู้รับจ้างของผู้เช่านั่นเอง

ผู้เช่าต้องออกแบบสถานที่เช่าและการตกแต่งสำหรับสถานที่ประกอบการค้าในสถานที่เช่าให้ทันสมัย สะอาด ถูกสุขลักษณะมาตรฐาน การรักษาสภาพแวดล้อม สถาปัตยกรรม และมรดกกรรม และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และจะตกแต่งสถานที่ประกอบการค้าด้วยวัสดุ และอุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนสิ่งของต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อดึงดูดลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ การออกแบบและ ตกแต่งสถานที่นั้น ผู้เช่าจะต้องนำส่งรายละเอียดพร้อมรูปแบบในการตกแต่งให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อนเข้าดำเนินการทุกครั้ง ไป

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่า ในระหว่างอายุการเช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประกอบการค้าด้วย หรือแบ่ง การครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าจะได้รับการยินยอมหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์ อักษรก่อน รวมทั้งจะไม่ละทิ้งสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและ เปลี่ยนสัญญาเช่า (ต่อสาขา) ในอัตราดังนี้

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

ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลการใดก็ตาม

บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสองข้างต้นมิให้ใช้บังคับสำหรับกรณีที่ผู้เช่านำสถานที่เช่าบางส่วนออกให้เช่าช่วง โดยผู้เช่าจะแจ้ง รายละเอียดการเช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง ผู้มีอำนาจกระทำการแทนผู้เช่าช่วง ผู้ถือหุ้น หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในการประกอบการค้าเช่นเดียวกับผู้เช่าช่วง มีภาระหนี้สินกับผู้ให้เช่าหรือบุคคลดังกล่าวอยู่ในระหว่างการทำบัญชีธุรกิจ (Business Review) กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิคัดค้านการให้เช่าช่วงได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งรายละเอียดการเช่าช่วง ซึ่งการ คัดค้านการให้เช่าช่วงดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องสามารถแสดงเอกสารหรือหลักฐานประกอบการคัดค้านด้วย

ผู้เช่าจะต้องทำการควบคุม และดูแลกำกับผู้เช่าช่วงเพื่อปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่ และผู้เช่าช่วงจะต้อง ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่และข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆที่ ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะ มีขึ้นในภายหลัง



ผู้ยื่นเสียก่อนที่จะนำมาคิดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้อื่นเช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา กูสสายโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่าไปใช้ หรือบริโภคน ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินการของผู้อื่น ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

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

ในกรณีที่ต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ผู้ให้เช่าหักเอาเงินเช่นว่านี้แล้วยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้นเป็นลายลักษณ์อักษร

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

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

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมเพิ่มเติมตามจำนวนที่สัญญานับนี้กำหนดให้วางตลอดอายุสัญญานี้

ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันตู้สายโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรงทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่เช่าตามสัญญานับนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้สอดคล้องและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่ออาคารประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะตกลงการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่าง ๆ

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินงานกิจกรรมต่างๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้ครบถ้วนและแม่นยำ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจสอบหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า เช่น ชื่อหน่วยงาน และวัตถุประสงค์ ของการเข้าตรวจหรือดำเนินการนั้นๆ แก่ผู้ให้เช่าตามควรแก่กรณีต่อไปด้วย

ข้อ 20. การจดทะเบียนเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า จะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ 21. การนำส่งหรือแจ้งยอดขาย

ผู้เช่าสัญญาว่า ผู้เช่าจะบันทึกและนำส่งรายละเอียดการขายสินค้าและการให้บริการในแต่ละวัน โดยผู้เช่ารับรองว่า เครื่องบันทึกรายละเอียดการขายสินค้าและบริการทุกเครื่อง สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยรายละเอียดไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อบันทึกรายละเอียดแล้วจะแก้ไขรายการนั้นๆ โดยไร้ร่องรอยไม่ได้ การแก้ไขรายการไม่ให้ใช้วิธีลบทิ้งหรือล้างรายการออก ถ้าจะแก้ไข ต้องบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเข้าไปเพื่อแสดงให้เห็นรายการก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง และต้องมีรายการแก้ไขรายการเพื่อตรวจสอบได้ (a full reading with a cumulative and non-resettable sales reading) ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่า ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่า หลีกเลี่ยงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไปตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าชดเชยพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 180 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้เช่าตกลงรับคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญานี้



เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00003967 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1.รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าวนี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาพิษณุโลก ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก พิษณุโลก 65000 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน พ.ศ. 2549 ถึงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,950.00 ตารางเมตร .

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะเข้าใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะจัดทำมีแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญาดังนี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายสีไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญาดังกล่าวด้วย

2.อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า

- ปีที่ 1
- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 2
- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดใน
แต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภท
อื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตรา
เดือนละ 80,000 (แปดหมื่นบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่า
ได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่ถือค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดแต่ว่าค่าเช่าจำนวนใดจะมากกว่า
กัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 180,000
บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา

เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ที่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มา
เปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแก่ผู้เช่า

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกรับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาด
พื้นที่เช่าต่อเดือน

3. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

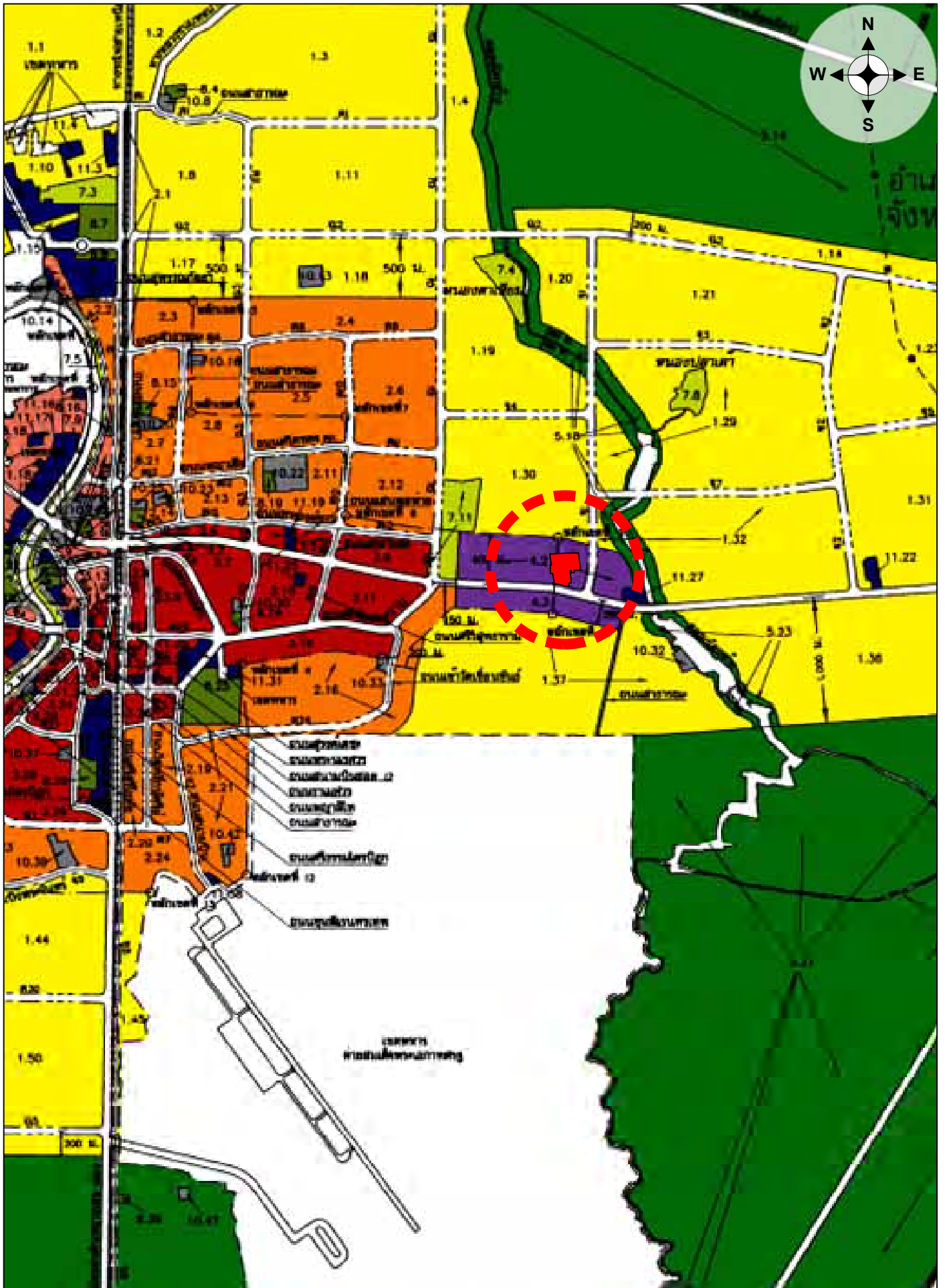
3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น
ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของ
ผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3 ข้อย่อยที่ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือน
สุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้ให้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน
10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่าที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฏ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนมิตรภาพ (ทล. 12) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนมิตรภาพ (ทล. 12) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant) บริเวณอาคารร้านค้า (Outdoor Plaza)



สภาพพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพป้ายโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง

สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรปิด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

