

J20/63093 (3/16)

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7  
เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)  
ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

[www.fifteenbiz.com](http://www.fifteenbiz.com)

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

## **15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (3/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 144-1-71.0 ไร่ (144.4275 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังสิดคลอง 7” ถนนวังสิด-นครนายก (ทล. 305) ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,477,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011) / กรรมการบริหาร

บิโอสแตร์ที่ 38 ชั้น 9 อาคาร อารี เอส ทาวเวอร์  
121 ต.วิภาวดีรังสิต แขวง กุหลาบ 10400  
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800  
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801  
Website : www.fifteenbiz.com

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
<b>1. บทนำ</b>	<b>3</b>
1.1 วัตถุประสงค์	3
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	3
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด	4
<b>2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	<b>6</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม	6
2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	6
2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน	6
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
<b>3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>8</b>
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	14
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	16
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	16
<b>4.ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>17</b>
4.1 ผังเมือง	17
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	18
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	18
<b>5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ</b>	<b>19</b>
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	19
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	19
<b>6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน</b>	<b>20</b>

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	21
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	32
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	35
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	44

### เอกสารประกอบ

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

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>• ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 144-1-71 ไร่ (144.4275 ไร่)</li><li>• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 17,859 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พิกัด GPS	: LAT 14°02'06"N, LONG 100°45'59"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 234 และ 64465
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: 259,969,500 บาท (4,500 บาทต่อตารางวา)

**ข้อกำหนดทางผังเมือง และ** : **ข้อกำหนดของผังเมือง**  
**กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**  
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2558 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู - บริเวณหมายเลข 1.19)

**กฎหมายควบคุมอาคาร**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบล รัษฎบุรี การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาต จากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

**กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง**

ไม่มี

**การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน** : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

**วันที่ประเมินมูลค่า** : 4 ธันวาคม 2563

**มูลค่าตลาด** : 1,477,000,000 บาท  
**(Market Value)** (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ผู้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

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

## 1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

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

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

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18 ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากถนนวังน้อย-ลำลูกกา (ทล.352) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 7 กิโลเมตร ภายในตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตรงข้ามกับโรงเรียนสารสาสน์ วิเทศรังสิต

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°02'06"N, LONG 100°45'59"E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า และธนาคาร โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการบ้านจัดสรร และบ้านเดี่ยวปลูกสร้างเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และตามซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย โรงเรียนสารสาสน์ วิเทศรังสิต วัดนาบุญ สำนักงานเทศบาลตำบลธัญบุรี วัดอภัยการาม โรงพยาบาลธัญบุรี และศูนย์ราชการอำเภอธัญบุรี เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกทางถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมไหล่ทางและเกาะกลางถนน

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถประจำทางสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- โรงเรียนสารสาสน์ วิเทศรังสิต ตรงข้ามทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศใต้
- สำนักงานเทศบาลตำบลธัญบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- วัดนาบุญ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.9 กิโลเมตร
- วัดอภัยการาม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- ศูนย์ราชการอำเภอธัญบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 3.7 กิโลเมตร

### หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ซูเปอร์มาร์เก็ต โตโยต้า ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก
- ร้านขายเครื่องใช้ไฟฟ้าสยามชัย ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันตก
- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 170 เมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต อีซูซู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 380 เมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต นิสสัน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 480 เมตร
- ศูนย์จำหน่ายวัสดุบ้านดูโฮม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี รังสิตคลอง 6 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 2.6 กิโลเมตร

### อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- หมู่บ้านฟอเรสต์โฮม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 100 เมตร
- หมู่บ้านพฤกษาวิลเลจ 2 วงแหวน - รังสิต  
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 100 เมตร
- หมู่บ้านธราดลบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 200 เมตร
- หมู่บ้านสัมมากร รังสิตคลอง 7 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 450 เมตร

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 144-1-71 ไร่ (144.4275 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

##### ● ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 144-1-71 ไร่ (144.4275 ไร่) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ยาวประมาณ 144 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 1,675 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินส่วนที่ถมแล้วบริเวณโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 เนื้อที่ดินประมาณ 33-3-75 ไร่ (33.9375 ไร่) โดยมีระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน และส่วนที่ยังไม่ถมประมาณ 110-1-96 ไร่ (110.49 ไร่) ซึ่งระดับของที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าที่ดินเฉลี่ยประมาณ 1.2 เมตร

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 144 เมตร
ทิศใต้	:	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ยาวรวมประมาณ 144 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 1,664 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 1,675 เมตร

## • อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 119.00 x 166.85 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 17,859 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 13 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ปัจจุบัน	:	
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม, ยิปซั่ม บอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : กระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม, บานไม้อัด และบานเปิดพีวีซี (PVC)

## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 17,859 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,098 369 2,203 303
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	782
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	3,111
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,355
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	638
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>17,859</b>

### หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 530 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

### การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคาร เป็นพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และทางเดินส่วนกลาง

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 712 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 210 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : เครื่องทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปานครหลวง
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง  
ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
  - ตู้สายน้ำดับเพลิง
  - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
  - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector
  - ติดตั้ง Sprinkler
  - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
  - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

## สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 25,700 ตารางเมตร
- รั้วคอนกรีตและประตู : รั้วคอนกรีตสำเร็จรูปบนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงเฉลี่ยประมาณ 1.5 เมตร และยาวรวมประมาณ 1,340 เมตร
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

## รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 072/2549 โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่
- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
- ทำการ : ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 64465 (บางส่วน) ,234 (บางส่วน) เป็นที่ดินของนายสมัคร เหล็กกล้า, นายเถลิงศักดิ์ เหล็กกล้า (ผู้จัดการมรดก ร้อยเอกเสมอ เหล็กกล้า), นางสนอง ปิ่นกุลบุตร, นางสนานจิตต์ ธรรมกุล, นายกฤษณพันธ์ สุพรรณโรจน์
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถยนต์
2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร
3. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก
4. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
5. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน และที่จอดรถ
6. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน และจักรยานยนต์
7. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารคลุมเครื่องสูบน้ำ ที่เก็บน้ำประปา และ บำบัดน้ำเสีย
8. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน และจักรยานยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 28 สิงหาคม 2549

## รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

- ใบรับรองการก่อสร้าง : 1/2550
- อาคารเลขที่
- ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
- ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับในใบอนุญาตเลขที่ 072/2549 (ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ) ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2549
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถยนต์
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน และที่จอดรถ
6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม จอดรถจักรยานยนต์
7. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารคลุมเครื่องสูบน้ำ
8. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
- อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 64465 (บางส่วน), 234 (บาทส่วน) เป็นที่ดินของนายสมัคร เหล็กกล้า, นายเถลิงศักดิ์ เหล็กกล้า (ผู้จัดการมรดกร้อยเอกเสมอ เหล็กกล้า), นางสนอง ปิ่นกุลบุตร, นางสนานจิตต์ ธรรมกุล, นายกฤษณพันธ์ สุพรรณโรจน์
- ออกให้ ณ วันที่ : 6 กุมภาพันธ์ 2550

### หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

### 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดจำนอง
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	234	344	234	99	3	08	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน
2	64465	345	64465	44	2	63		
รวมเนื้อที่ดิน				144	1	71		

#### ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5137 II 9052, 9050

ตำบล : ลำผักกูด (คลองรังสิตฝั่งเหนือ)

อำเภอ : รังสิต (กลางเมือง), ธัญบุรี (กลางเมือง)

จังหวัด : ปทุมธานี (ธัญบุรี)

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

#### รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 มีนาคม 2555

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,098
พื้นที่ Food Court	782
พื้นที่ Back offices	369
พื้นที่ Maintenance	303
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,203

ค่าเช่าตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	864,710	66,300	931,010
2	864,710	66,300	931,010
3	864,710	66,300	931,010
4	951,181	72,930	1,024,111
5	951,181	72,930	1,024,111
6	951,181	72,930	1,024,111
7	1,046,299	80,223	1,126,522
8	1,046,299	80,223	1,126,522
9	1,046,299	80,223	1,126,522
10	1,150,929	88,246	1,239,175
11	1,150,929	88,246	1,239,175
12	1,150,929	88,246	1,239,175
13	1,266,021	97,070	1,363,091
14	1,266,021	97,070	1,363,091
15	1,266,021	97,070	1,363,091
16	1,392,624	106,777	1,499,401
17	1,392,624	106,777	1,499,401
18	1,392,624	106,777	1,499,401
19	1,531,886	117,455	1,649,341
20	1,531,886	117,455	1,649,341
21	1,531,886	117,455	1,649,341
22	1,685,075	129,201	1,814,276
23	1,685,075	129,201	1,814,276
24	1,685,075	129,201	1,814,276
25	1,853,582	142,121	1,995,703
26	1,853,582	142,121	1,995,703
27	1,853,582	142,121	1,995,703
28	2,038,940	156,333	2,195,273
29	2,038,940	156,333	2,195,273
30	2,038,940	156,333	2,195,273

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	1,297,065	99,451	1,396,516
2	1,297,065	99,451	1,396,516
3	1,297,065	99,451	1,396,516
4	1,426,771	109,396	1,536,167
5	1,426,771	109,396	1,536,167
6	1,426,771	109,396	1,536,167
7	1,569,448	120,335	1,689,783
8	1,569,448	120,335	1,689,783
9	1,569,448	120,335	1,689,783
10	1,726,393	132,369	1,858,762

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	234	39,908.0	4,500	179,586,000
2	64465	17,863.0	4,500	80,383,500
รวม				259,969,500

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนจของราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการนิติกรรมใดๆ

### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากกระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

## 4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2558)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2558) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู - บริเวณหมายเลข 1.19) โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภทชุมชน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
2. ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
6. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
7. กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 สายต่อทางของกรมโยธาธิการควบคุม - บรรจบทางหลวงหมายเลข 346 (บางพูน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 307 สายแยกทางหลวงหมายเลข 306 (แยกติวานนท์) - ปทุมธานีทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 345 สายแยกทางหลวงหมายเลข 307 (บางคูวัด) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (บางบัวทอง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3111 สายปทุมธานี - บรรจบทางหลวงหมายเลข 3263 (เสนา) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 สายแยกทางหลวงหมายเลข 347 (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (คลองหลวง)ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3309 สายแยกทางหลวงหมายเลข 346 (บางพูน) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 308 (บางปะอิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาอู๋เตมีย์) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลธัญบุรี การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

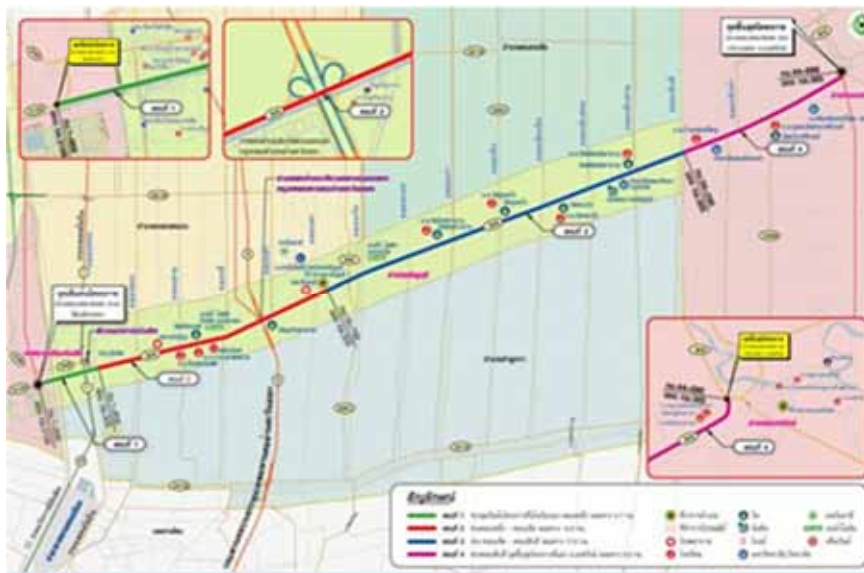
### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้

#### โครงการทางหลวงสายปทุมธานี-รังสิต-อำเภองครักษ์



หน่วยงานรับผิดชอบ : กรมทางหลวง

**รายละเอียดโครงการ :** แนวสายทางปทุมธานี – รังสิต – องครักษ์ ซึ่งเป็นโครงข่ายหลักที่เชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งพื้นที่อาศัยบริเวณริมคลองรังสิต รวมถึงเชื่อมโยงไปยังจังหวัดนครนายกและแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ใกล้เคียง รวมทั้งเป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรคับคั่งและมีการพัฒนาการเปลี่ยนแปลงใช้พื้นที่อย่างรวดเร็ว การออกแบบเพื่อพัฒนาและก่อสร้างทางหลวงโครงข่ายทางหลวงดังกล่าวจะเป็นการแก้ปัญหาการจราจรและปัญหาอุบัติเหตุที่มีในปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังเป็นโครงการที่สนับสนุนการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมบริเวณกรุงเทพมหานคร ตามนโยบายของรัฐบาลอีกด้วย กรมทางหลวง จึงได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา ประกอบด้วย บริษัท เทสโก้ จำกัด ให้ดำเนินงานสำรวจและออกแบบรายละเอียดเพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวงตามแนวสายทาง ปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์ ช่วงประมาณ กม.1+000 (ทล.3100) ถึงกม.1+800 (ทล.305) ถึงกม.16+700 (ทล.305) รวมระยะทางประมาณ 20 กิโลเมตร โดยแบ่งเป็น 4 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 จากจุดเริ่มต้นที่ กม.1+000 ในแนวทล. 3100 บริเวณโค้งเมืองเอก ถึงคลองหนึ่ง (กม.1+800 ในแนวทล. 305) ระยะทาง 4.7 กิโลเมตร: กำหนดเป็นรูปแบบเป็นทางยกระดับ โดยแนวเส้นทางจะเบี่ยงลงมาทางด้านทิศใต้ของคลองรังสิตฯ ผ่านประตูน้ำจุฬาลงกรณ์ ผ่านถนนพหลโยธิน แล้วจึงเบี่ยงกลับไปเชื่อมกับทล. 305 เดิม ซึ่งอยู่ทางฝั่งทิศเหนือของคลองรังสิตประยูรศักดิ์

ตอนที่ 2 จากคลอง 1 (กม.1+800) ถึง คลอง 7 (กม.16+700) ระยะทาง 14.9 กิโลเมตร : ตามแนวทล. 305 เดิม ได้กำหนดรูปแบบการจราจรเป็นรูปแบบการเดินรถทางเดียว (One-Way) ในแต่ละฝั่งคลองรังสิตฯ พร้อมทั้งเสนอรูปแบบการปรับปรุง จุดตัดทางแยกต่างระดับถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออกทางยกระดับ (ด้านขาเข้าเมือง) ข้ามถนนเดิมบริเวณวัดนาบุญ สะพานกลับรถข้ามคลองรังสิตฯ และสะพานลอยข้ามถนนพร้อมทางจักรยาน

ตอนที่ 3 จากคลอง 7 (กม.16+700) ถึง คลอง 14 (กม.34+200) ระยะทาง 17.5 กิโลเมตร : เป็นการขยายเพิ่มช่องจราจรสำหรับทล. 305 จากเดิม 6 ช่องจราจร เป็น 8 ช่องจราจร

ตอนที่ 4 จากคลอง 14 (กม.34+200) ถึงจุดสิ้นสุดโครงการที่แยก อ.องครักษ์ (กม.44+080) ระยะทาง 9.9 กิโลเมตร : เป็นการขยายเพิ่มช่องจราจรจากเดิม 4 ช่องจราจรเป็น 6 ช่องจราจร

**ความคืบหน้างานก่อสร้าง :** ปัจจุบันอยู่ระหว่างศึกษาความเหมาะสม (คุณเพิ่มวุฒิ โทร.02-3546668 - 78 ต่อ 24033 สำนักออกแบบและสำรวจ กรมทางหลวง)

**ที่มา :** <http://tescogis.com/rangsit-ongkharak/>

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

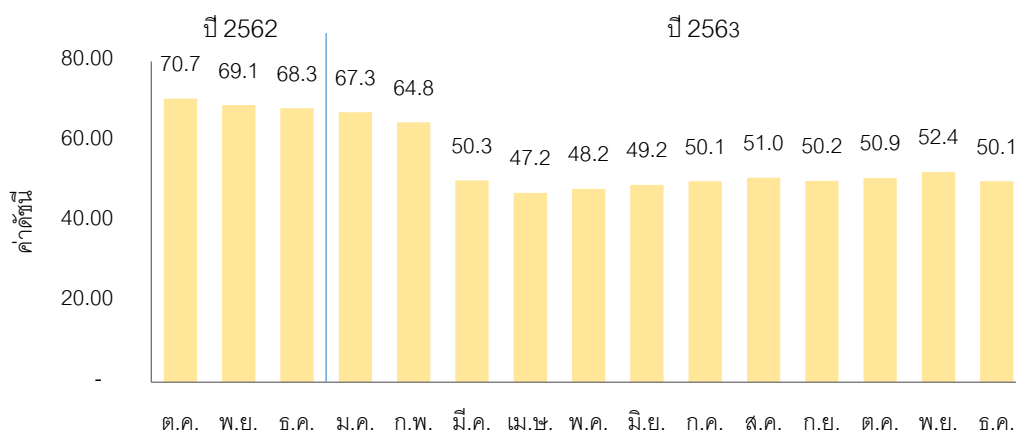
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน 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 นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านลบอื่นๆ อีก เช่น ความกังวลเกี่ยวกับปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกากับประเทศจีน โดยสินค้าที่ไทยได้รับผลกระทบที่จะส่งออก เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ แผงวงจร เครื่องใช้ไฟฟ้า และการย้ายฐานผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ไปประเทศที่ค่าแรงต่ำกว่า ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อาทิเช่น การกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน การกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศในภาคครัวเรือนผ่านโครงการคนละครึ่ง การให้เงินสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการเราชนะ และโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นต้น โดยโครงการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศและลดภาระเรื่องค่าใช้จ่ายในภาคครัวเรือน ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวในช่วงประมาณร้อยละ 3.5 - 4.5

### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

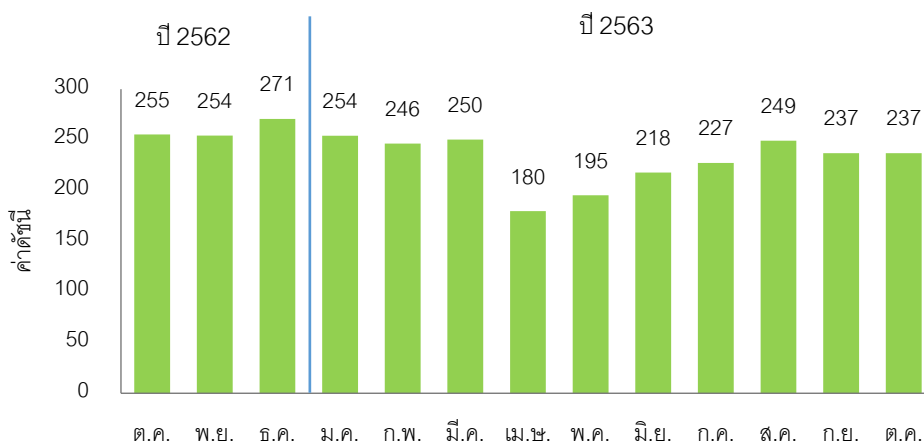


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

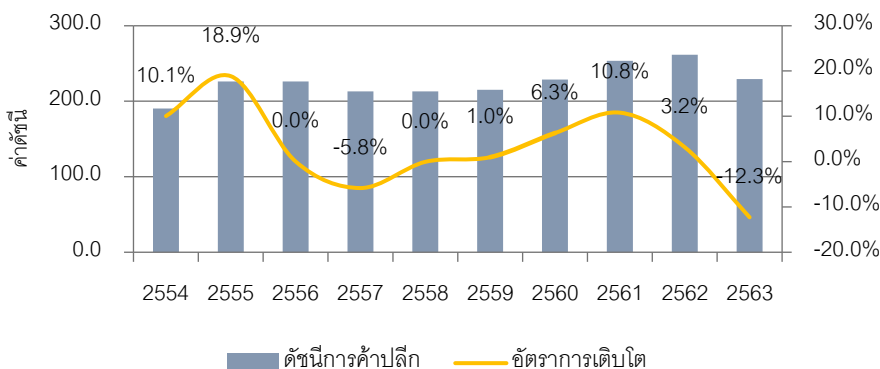


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

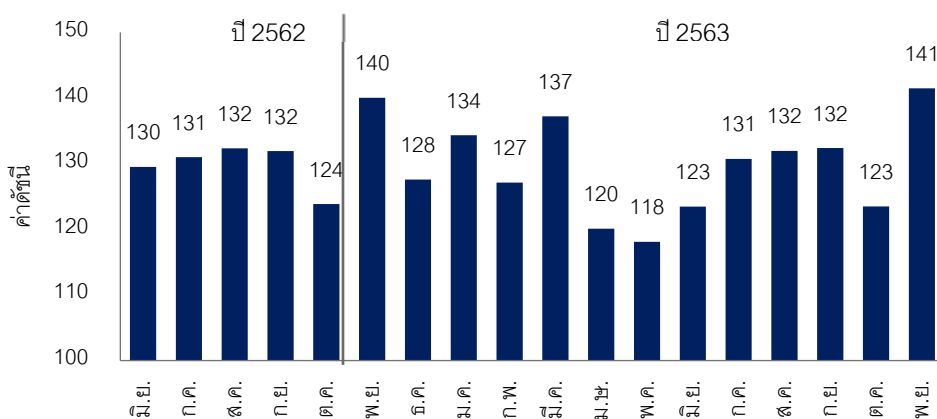


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

### ● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนตุลาคม จากเดิมมีค่าดัชนีอยู่ที่ 123 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 141 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก รวมไปถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตามในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมารัฐบาลได้มีการออกมาตรการผ่อนคลายต่างๆ 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

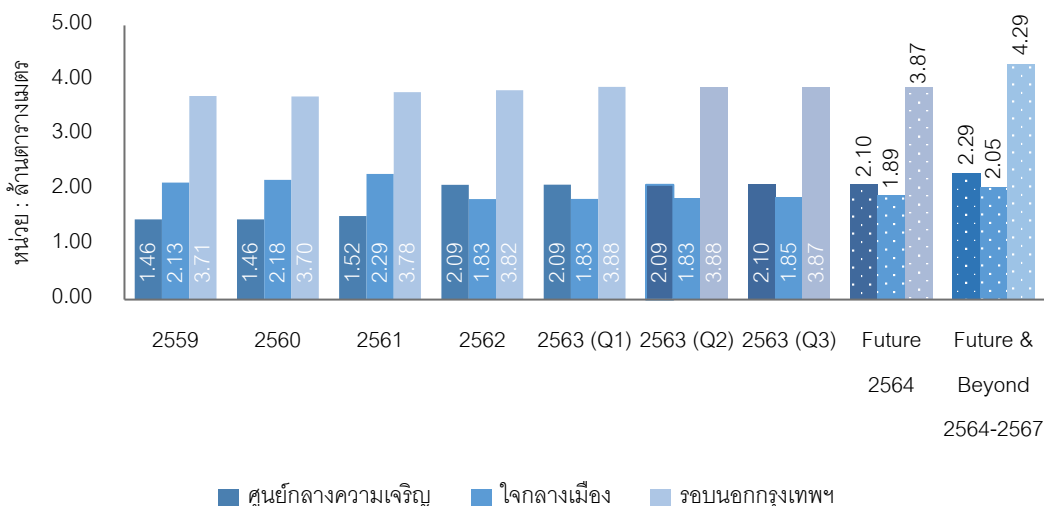
## ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● 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 สาขาบางกะปิ บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางกะปิ โครงการ เจซี มอลล์ นวมินทร์ บริเวณถนนนวมินทร์ โครงการฟอรั ยู พาร์ค บริเวณถนนเทพรัตน และห้างสรรพสินค้าแม็คโคร สาขาบางคอแหลม บริเวณถนนเจริญกรุง ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 30,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 7.80 ล้านตารางเมตร

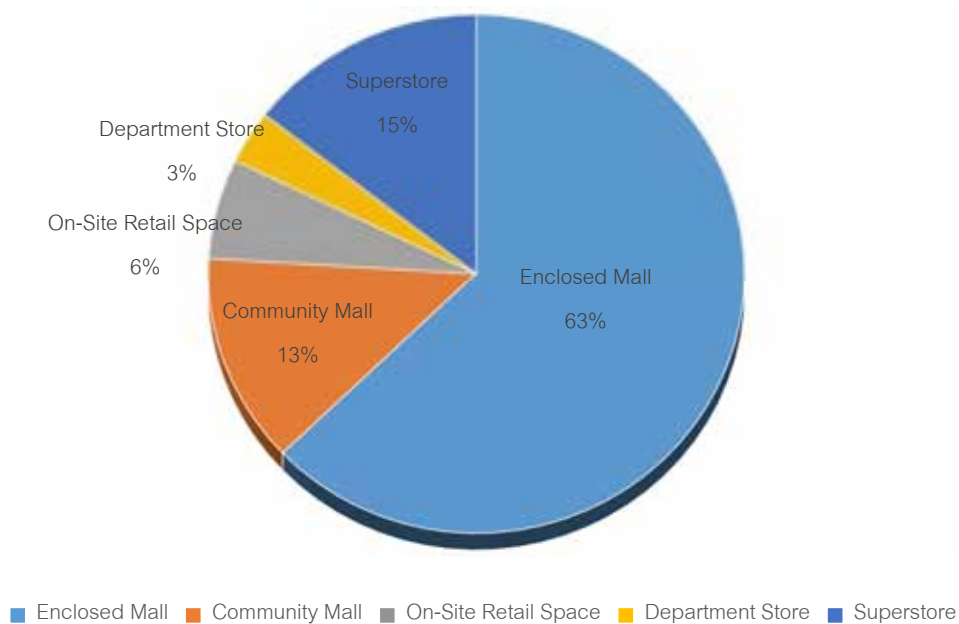
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปี 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 ดิวานท์ 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



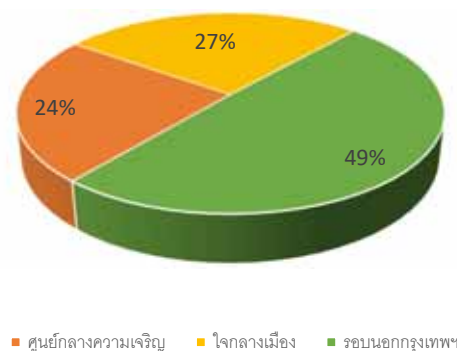
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

### อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



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

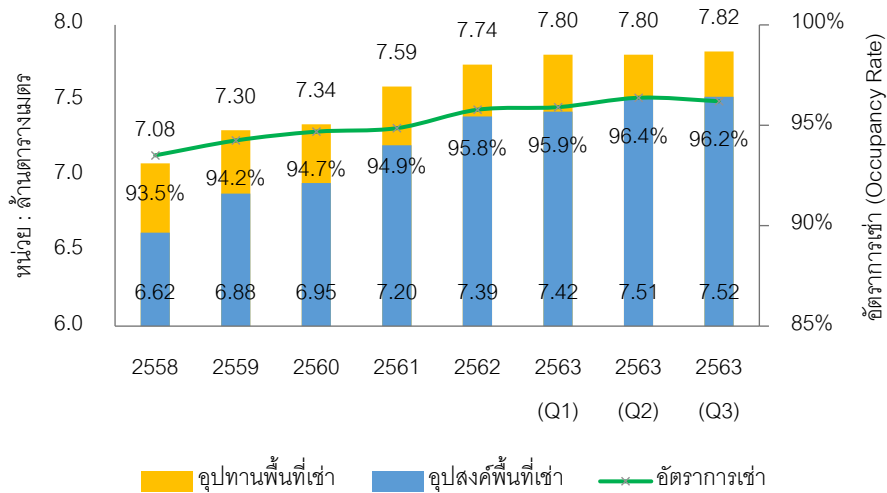
### อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

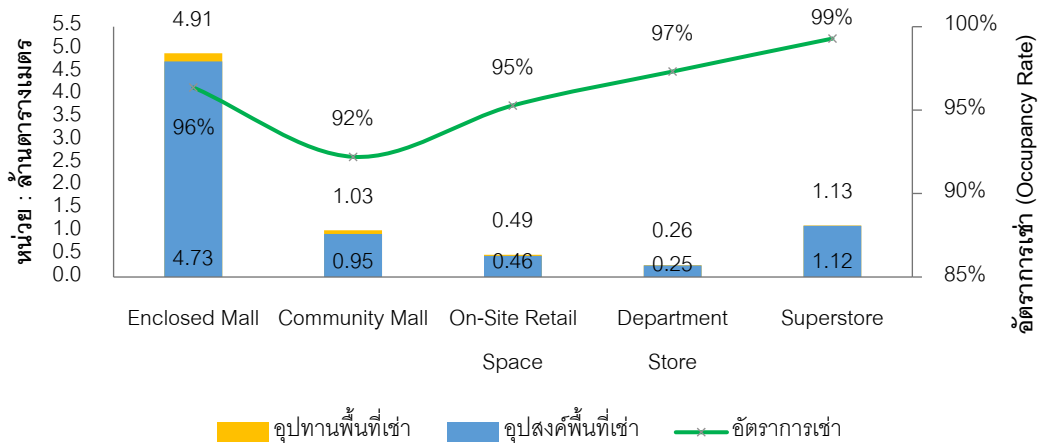
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562

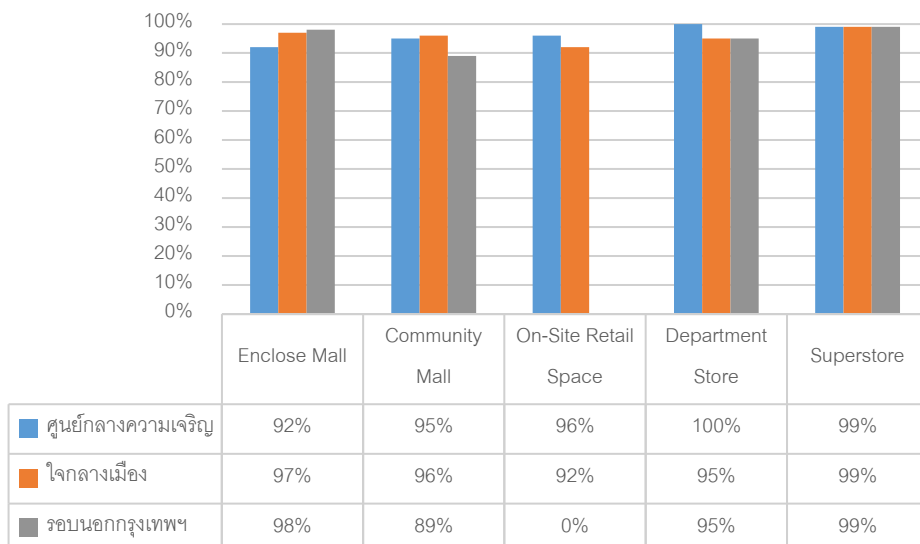


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 97% ประเภทศูนย์การค้า แบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ตามมาด้วยและศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 95% และศูนย์การค้าชุมชน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

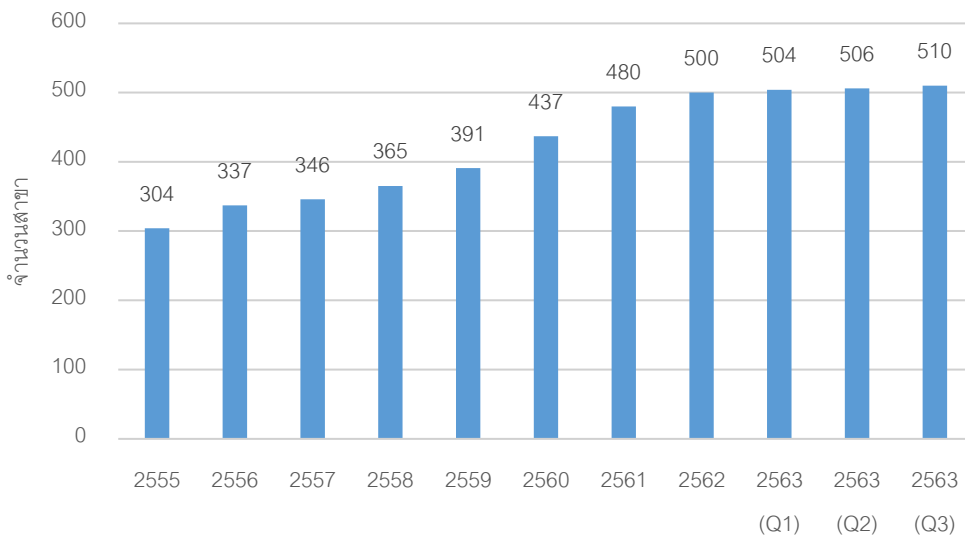
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

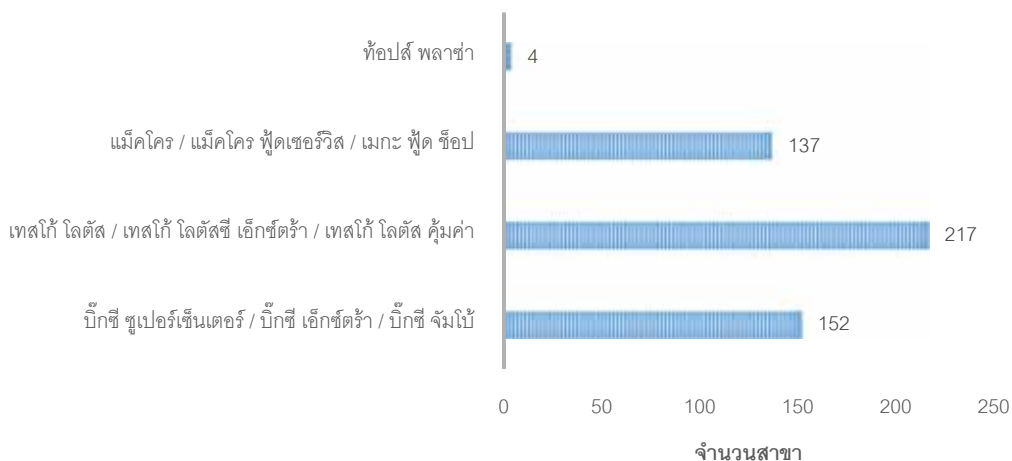
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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 พบว่าจำนวนสาขามีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 10 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มเทสโก้ โลตัส ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 6 สาขา กลุ่มแม็คโคร 3 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



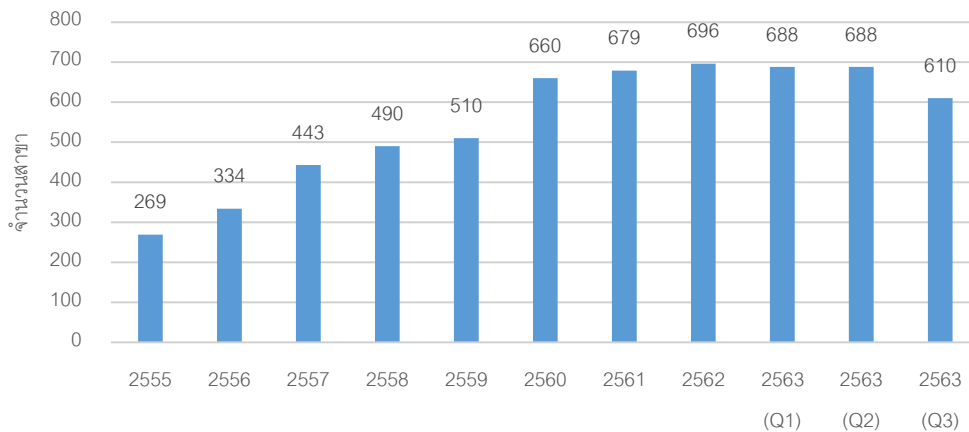
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



## ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

### จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



### สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



## 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้เลือกพิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

**“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ” (Residual Method)** เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่านิ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

## 9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินและใช้วิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือ มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### • การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 5 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 21 - 22 เนื้อที่ดินประมาณ 95-2-78 ไร่ (95.695 ไร่) ราคาเสนอขาย 4,000,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 17 - 18 เนื้อที่ดินประมาณ 14-3-57 ไร่ (14.8925 ไร่) ราคาเสนอขาย 5,800,000 บาทต่อไร่
3. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 เนื้อที่ดินประมาณ 98-3-5 ไร่ (98.7625 ไร่) ราคาซื้อ-ขาย 6,500,000 บาทต่อไร่ ประมาณปี 2561
4. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 20 - 21 เนื้อที่ดินประมาณ 9-2-17 ไร่ (9.5425 ไร่) ราคาเสนอขาย 8,000,000 บาทต่อไร่
5. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 - 9 เนื้อที่ดินประมาณ 16-1-32 ไร่ (16.33 ไร่) ราคาเสนอขาย 16,000,000 บาทต่อไร่

#### ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 21 - 22	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17 - 18	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 8 - 9	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 20 - 21
ช่วงเวลา		ธันวาคม 2563	ธันวาคม 2563	ซื้อ-ขาย ประมาณปี 2561	ธันวาคม 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	144-1-71	95-2-78	14-3-57	98-3-05	9-2-17
ราคา (บาท/ไร่)		4,000,000	5,800,000	6,500,000	8,000,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		4,000,000	5,800,000	6,500,000	8,000,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		4,000,000	5,800,000	6,500,000	8,000,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	0.0%	-10.0%
		3,600,000	5,220,000	6,500,000	7,200,000
สภาพตลาด		0.0%	15.0%	0.0%	0.0%
		3,600,000	6,003,000	6,500,000	7,200,000
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	-15.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-10.0%	-35.0%	-10.0%	-45.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ถนนทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
ศักยภาพในการพัฒนาโครงการ		0.0%	10.0%	0.0%	5.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-10.0%	-30.0%	-30.0%	-45.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว(บาท/ไร่)		3,240,000	4,202,100	4,550,000	3,960,000
ผลการปรับฐานข้อมูล		-20.0%	-25.0%	-30.0%	-55.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)	3,988,025	810,000	1,050,525	1,137,500	990,000
มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)	4,000,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 144-1-71 ไร่ (144.4275 ไร่)

ราคา 4,000,000 บาทต่อไร่

มีมูลค่า 577,710,000 บาท

หรือประมาณ 578,000,000 บาท

● การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

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

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ นั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ นั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% ต่อปี ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัท พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัท จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
<b>อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7</b>								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	17,859	29,000	517,911,000	13	2%	26%	134,656,860	383,254,140
<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>517,911,000</b>	<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>383,254,140</b>	
<b>สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</b>								
- รั้วและประตู	1,340	2,000	2,680,000	13	3%	39%	1,045,200	1,634,800
- ลานคอนกรีต	25,700	1,500	38,550,000	13	3%	39%	15,034,500	23,515,500
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	13	3%	39%	1,638,000	2,562,000
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</b>			<b>45,430,000</b>	<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ</b>			<b>27,712,300</b>	
<b>รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)</b>			<b>563,341,000</b>	<b>มูลค่าตลาด (Market Value)</b>			<b>410,966,440</b>	
<b>หรือประมาณ</b>			<b>563,000,000</b>	<b>หรือประมาณ</b>			<b>411,000,000</b>	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน	578,000,000
● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	411,000,000
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>989,000,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

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

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,780.86	1,500	3.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	859.99	1,150	3.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,161,775						
ปีที่ 2	2,161,775						
ปีที่ 3	2,161,775						
ปีที่ 4	2,377,952						
ปีที่ 5	2,377,952						
ปีที่ 6	2,377,952						
ปีที่ 7	2,615,747						
ปีที่ 8	2,615,747						
ปีที่ 9	2,615,747	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	2,615,747	9	2,877,322	33,743,139
ปีที่ 10	2,877,322	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	2,877,322	9	2,877,322	34,527,864
ปีที่ 11	2,877,322	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	2,877,322	9	2,877,322	34,527,864
ปีที่ 12	2,877,322	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	2,877,322	9	3,165,053	37,117,446
ปีที่ 13	3,165,053	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	3,165,053	9	3,165,053	37,980,640
ปีที่ 14	3,165,053	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	3,165,053	9	3,165,053	37,980,640
ปีที่ 15	3,165,053	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	3,165,053	9	3,481,560	40,829,196
ปีที่ 16	3,481,560	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	3,481,560	9	3,481,560	41,778,714
ปีที่ 17	3,481,560	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	3,481,560	9	3,481,560	41,778,714
ปีที่ 18	3,481,560	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 3 ธ.ค. 73)	3	3,481,560	9	3,829,715	44,912,114
ปีที่ 19	3,829,715	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	3,829,715	9	3,829,715	45,956,580
ปีที่ 20	3,829,715						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	165,751						
ปีที่ 2	165,751						
ปีที่ 3	165,751						
ปีที่ 4	182,326						
ปีที่ 5	182,326						
ปีที่ 6	182,326						
ปีที่ 7	200,558						
ปีที่ 8	200,558						
ปีที่ 9	200,558	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	200,558	9	220,615	2,587,209
ปีที่ 10	220,615	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	220,615	9	220,615	2,647,380
ปีที่ 11	220,615	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	220,615	9	220,615	2,647,380
ปีที่ 12	220,615	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	220,615	9	242,676	2,845,928
ปีที่ 13	242,676	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	242,676	9	242,676	2,912,111
ปีที่ 14	242,676	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	242,676	9	242,676	2,912,111
ปีที่ 15	242,676	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	242,676	9	266,943	3,130,519
ปีที่ 16	266,943	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	266,943	9	266,943	3,203,322
ปีที่ 17	266,943	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	266,943	9	266,943	3,203,322
ปีที่ 18	266,943	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 3 ธ.ค. 73)	3	266,943	9	293,638	3,443,574
ปีที่ 19	293,638	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	293,638	9	293,638	3,523,656
ปีที่ 20	293,638						

**หมายเหตุ :**

ทางบริษัทฯ พิจารณานาขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร และพื้นที่เช่าหลักอื่นๆ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกวิท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	98% ในปีที่ 1 97% ในปีที่ 2 - ปีที่ 10
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 44% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 10

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 1% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 3.6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปี 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปีที่ 10
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	ประมาณ 2.6% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 5.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปี 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปีที่ 10

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 47 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 2.50% บวกกับปัจจัยเสี่ยง ในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทน การลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7% - 8% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดค่าเช่า (Fixed-rent Tenant)	50,055,480	51,807,422	53,620,682	55,497,405	57,439,815	59,450,208	61,530,965	63,684,549	65,913,508	68,220,481	70,608,198
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	11,867,862	12,283,237	12,713,150	13,158,111	13,618,645	14,095,297	14,588,633	15,099,235	15,627,708	16,174,678	16,740,791
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	59,446,408	62,167,939	64,343,817	66,595,851	68,926,705	71,339,140	73,836,010	76,420,270	79,094,980	81,863,304	84,728,520
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	33,743,139	34,527,864	34,527,864	37,117,446	37,980,640	37,980,640	40,829,196	41,778,714	41,778,714	44,912,114	45,956,581
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,587,209	2,647,380	2,647,380	2,845,928	2,912,111	2,912,111	3,130,519	3,203,322	3,203,322	3,443,574	3,523,658
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	36,330,348	37,175,244	37,175,244	39,963,374	40,892,750	40,892,750	43,959,715	44,982,036	44,982,036	48,355,688	49,480,239
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	26,156,420	26,941,112	27,749,346	28,581,826	29,439,281	30,322,459	31,232,133	32,169,097	33,134,170	34,128,195	35,152,041
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	121,933,176	126,284,295	129,268,407	135,141,050	139,258,737	142,554,350	149,027,858	153,571,404	157,211,186	164,347,187	169,360,799
รายได้อื่นๆ (Other Income)	856,028	891,091	920,932	951,777	983,660	1,016,616	1,050,681	1,085,894	1,122,291	1,159,915	1,198,806
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	122,789,204	127,175,386	130,189,338	136,092,827	140,242,396	143,570,966	150,078,539	154,657,297	158,333,477	165,507,102	170,559,605
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,112,519	3,205,894	3,302,071	3,401,133	3,503,167	3,608,262	3,716,510	3,828,006	3,942,846	4,061,131	4,182,965
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,926,396	3,030,823	3,102,442	3,243,385	3,342,210	3,421,304	3,576,669	3,685,714	3,773,068	3,944,332	4,064,659
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	2,225,674	2,316,835	2,394,422	2,474,620	2,557,516	2,643,202	2,731,772	2,823,324	2,917,958	3,015,779	3,116,895
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	5,014,614	5,220,008	5,394,817	5,575,508	5,762,279	5,955,336	6,154,892	6,361,165	6,574,384	6,794,782	7,022,603
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,037,506	1,080,002	1,116,169	1,153,553	1,192,196	1,232,139	1,273,426	1,316,103	1,360,217	1,405,817	1,452,952
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,841,838	1,907,631	1,952,840	2,041,392	2,103,636	2,153,564	2,251,178	2,319,859	2,375,002	2,482,607	2,558,394
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	16,158,547	16,761,194	17,262,762	17,889,592	18,461,004	19,013,808	19,704,446	20,334,171	20,943,475	21,704,448	22,398,468
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	106,630,658	110,414,192	112,926,576	118,203,235	121,781,393	124,557,158	130,374,093	134,323,127	137,390,002	143,802,654	148,161,136
Ratio %	86.84%	86.82%	86.74%	86.85%	86.84%	86.76%	86.87%	86.85%	86.77%	86.89%	86.87%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,919,352	1,987,455	2,032,678	2,127,658	2,192,065	2,242,029	2,346,734	2,417,816	2,473,020	2,588,448	2,666,900
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,105,103	1,138,256	1,172,404	1,207,576	1,243,803	1,281,117	1,319,551	1,359,137	1,399,911	1,441,909	1,485,166
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	3,024,455	3,125,711	3,205,082	3,335,234	3,435,868	3,523,146	3,666,284	3,776,953	3,872,931	4,030,356	4,152,066
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,593,766	2,700,004	2,790,423	2,883,884	2,980,489	3,080,346	3,183,565	3,290,258	3,400,543	3,514,542	3,632,381
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	101,012,437	104,588,477	106,931,072	111,984,117	115,365,035	117,953,665	123,524,244	127,255,916	130,116,528	136,257,755	140,376,689
Ratio %	82.26%	82.24%	82.14%	82.29%	82.26%	82.16%	82.31%	82.28%	82.18%	82.33%	82.30%
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										2,005,381,273	
Net Operating Income + Terminal Value	101,012,437	104,588,477	106,931,072	111,984,117	115,365,035	117,953,665	123,524,244	127,255,916	130,116,528	2,141,639,029	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,476,936,139	บาท									
หรือประมาณ	1,477,000,000	บาท									

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	989,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,477,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อน และจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลัก หรือผู้ประกอบการซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

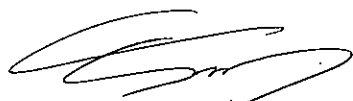
### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7

- ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 144-1-71 ไร่ (144.4275 ไร่)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,477,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายรัชชูปันไสว)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

สุวธู ชนะแก้ว

(นายสุวธู ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 21 – 22 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4.3 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู หมายเลข 1.19)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 95-2-78 ไร่ (95.695 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างตัดถนนผ่านหน้าประมาณ 100 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ยังไม่ถม ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 1.0 – 1.5 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 4,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณมยุรา โทรศัพท์ 087-998-6999
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 17 – 18 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 300 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู หมายเลข 1.19)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 14-3-57 ไร่ (14.8925 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: พฤศจิกายน 2562 : 6,000,000 บาทต่อไร่ ธันวาคม 2563 : 5,800,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณสุชาติ โทรศัพท์ 061-459-2564
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 – 9 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 8.2 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู หมายเลข 1.22)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 98-3-5 ไร่ (98.7625 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 42 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: 6,500,000 บาทต่อไร่ (ประมาณปี 2561)
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณวิสา โทรศัพท์ 089-454-8542
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 20 - 21 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 2.9 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู หมายเลข 1.19)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 9-2-17 ไร่ (9.5425 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 70 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ถมแล้วบางส่วน / ส่วนที่ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 8,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณสร้อยฟ้า โทรศัพท์ 081-346-9203
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

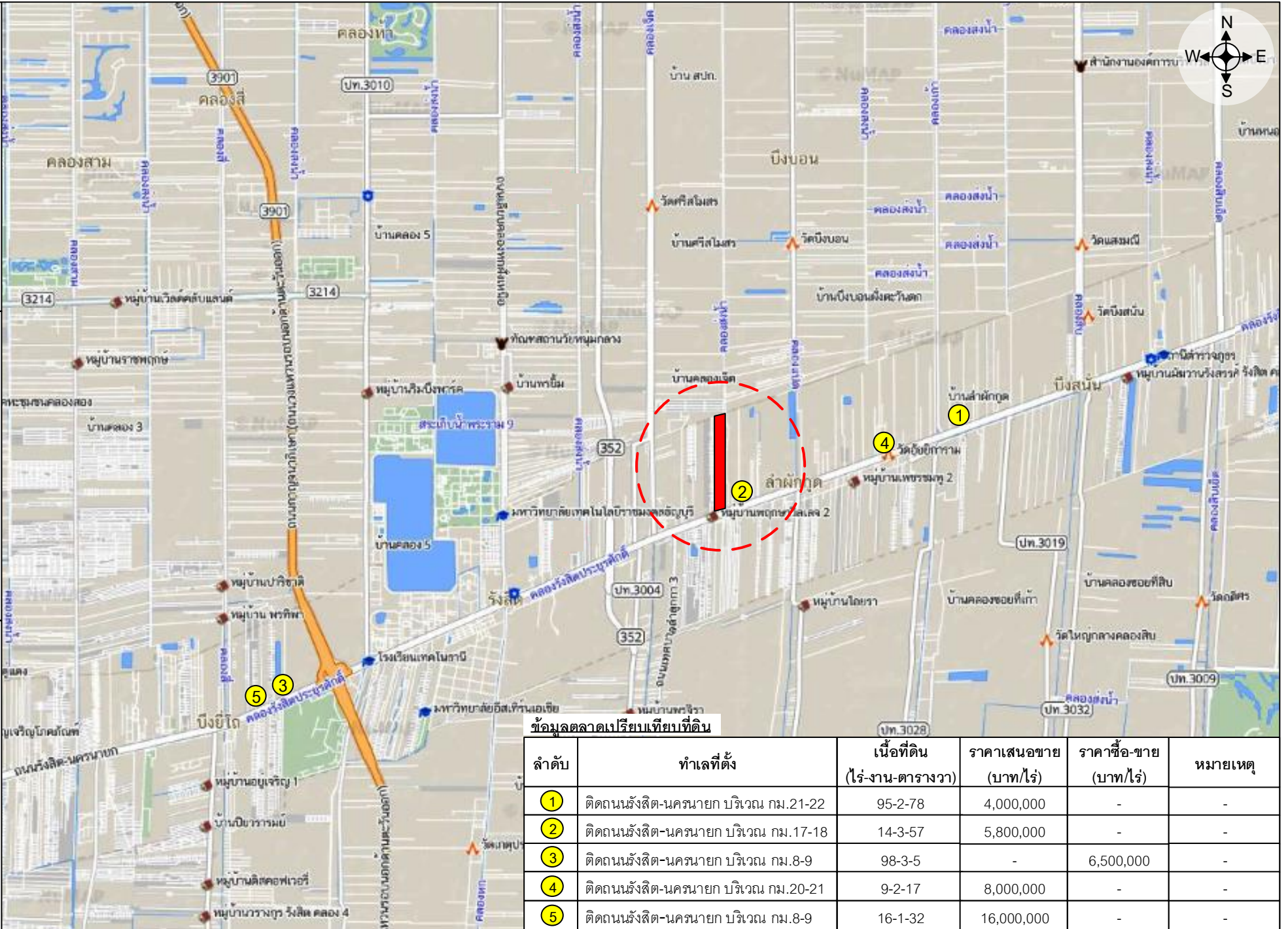
## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณกิโลเมตรที่ 8 – 9 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ประมาณ 8.7 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู หมายเลข 1.22)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 16-1-32 ไร่ (16.33 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 41 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ถมแล้วบางส่วน / ส่วนที่ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 16,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	: ธันวาคม 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: นายหน้า โทรศัพท์ 086-896-1782
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการที่อยู่อาศัย

## เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

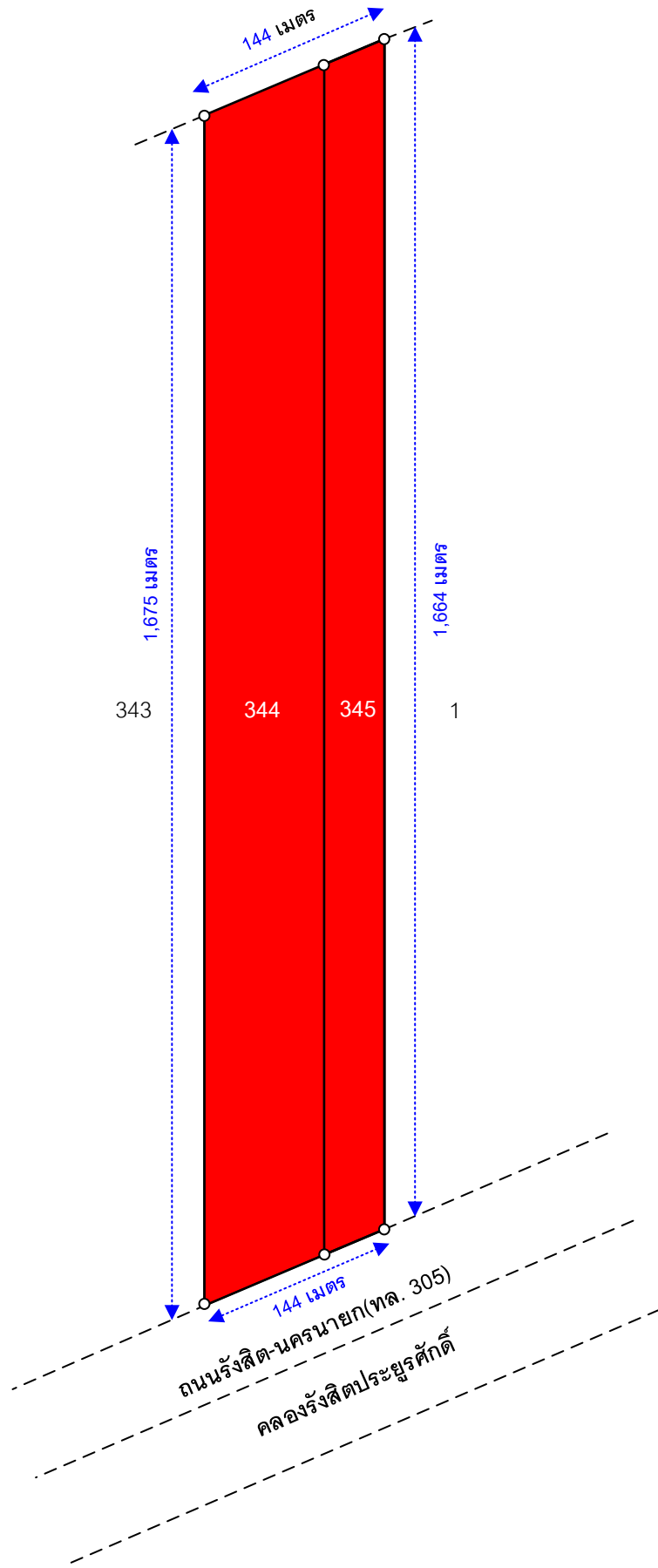
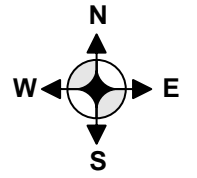


ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ ค  
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

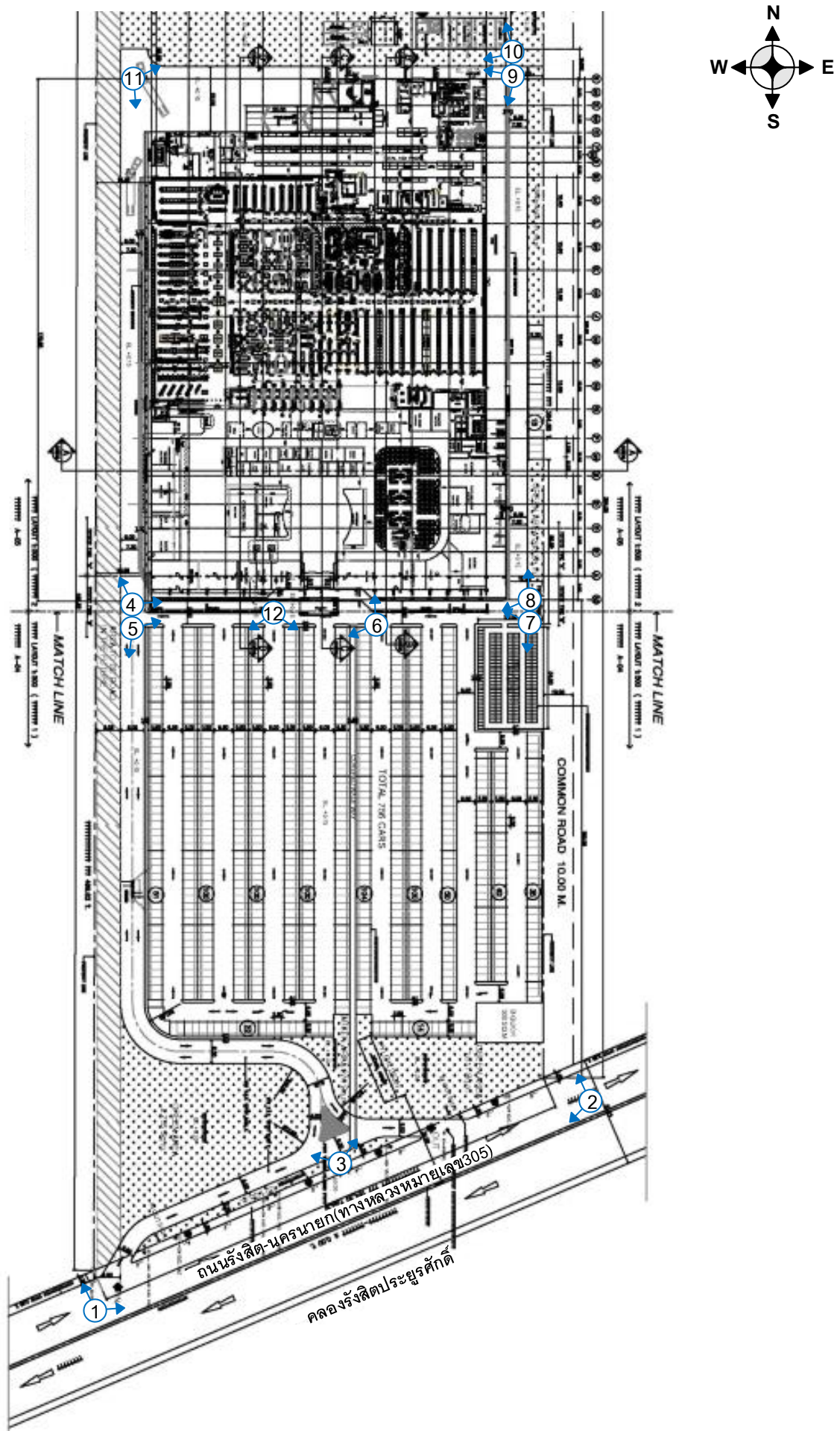


เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

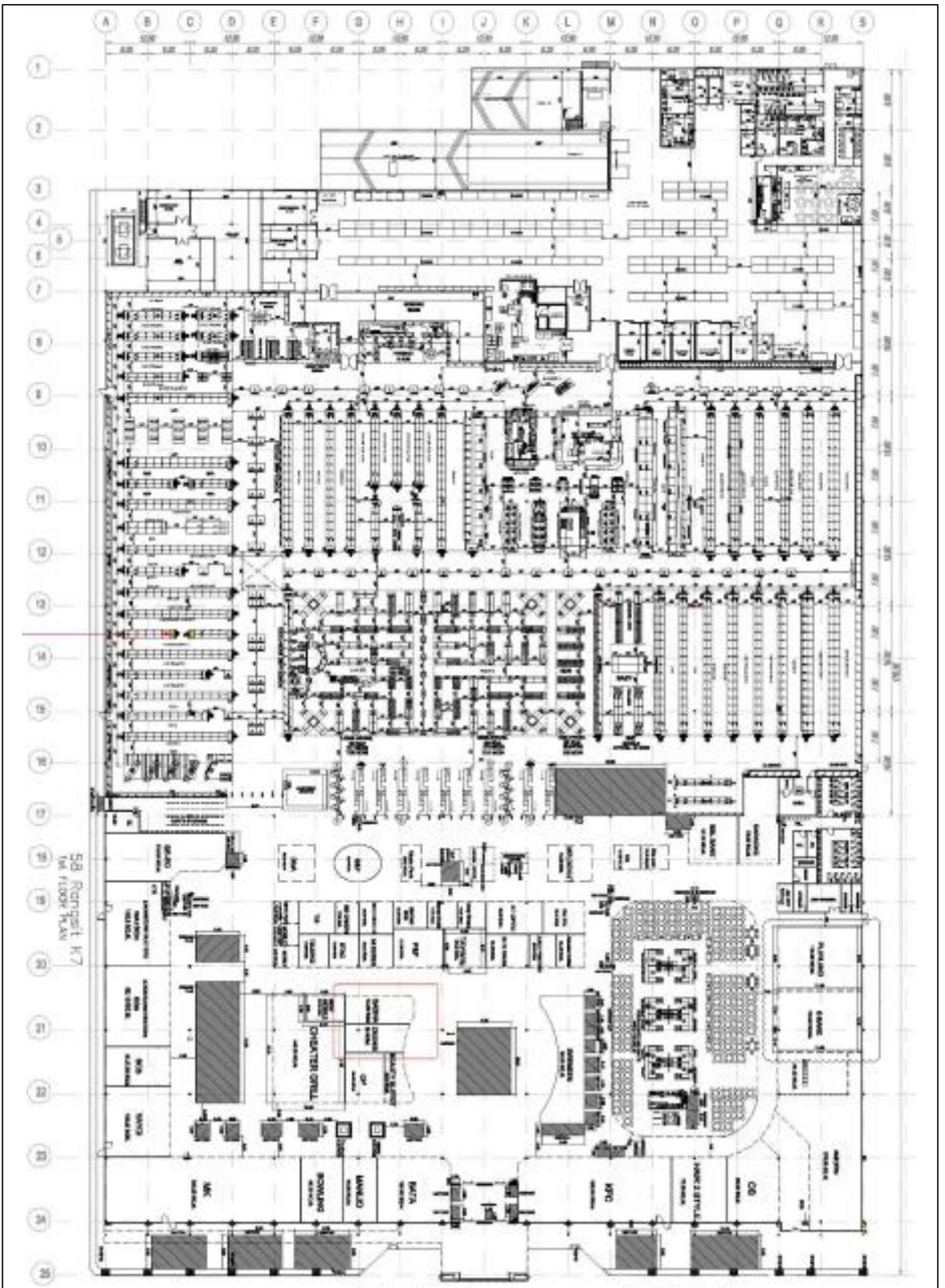


เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



เอกสารประกอบ จ  
แปลนอาคาร



**เอกสารประกอบ ข**

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร





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

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

ข้อ 5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	105,748	บาท
ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ รั้ว เชื้อน กำแพงหรืออื่นๆ	3,000	บาท
ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	9,736	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	988	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	20	บาท
รวมทั้งสิ้น	119,472	บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

6.2 ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค  
ลงวันที่ 23 กันยายน 2539

6.3 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นหรือเทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองที่กระจายอันเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดิน โดยยึดติดกับผนังบ้าน รอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราบวัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณชนหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาตและจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาก่อสร้าง

6.4 จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่น อันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิตและทรัพย์สิน ของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

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

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรुक้าที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวเกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใดเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้แจ้งฯ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

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

ออกให้ ณ วันที่ 28 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2549

ลงลายมือ



ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลฉะพริ

๒๙



แบบ อ.๖

## ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๕๐

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๖๒๙/๑ ตรอก/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐ ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ ๐๓๒/๒๕๔๙ (ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๑ ทวิ) ลงวันที่ ๒๔ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, ห้องเก็บ, เบนเกอว์, สำนักงาน และที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับรด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

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

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

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

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

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

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

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

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

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดกฎกระทรวง  
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราช  
บัญญัติ ความคุ้มครองอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๖

เลขมือชื่อ



ตำแหน่ง

นายกเทศาภิบาลกรุงเทพมหานคร  
เจ้าพนักงานเทศาภิบาลกรุงเทพมหานคร

### คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอก  
จากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทความคุ้มครองใช้สำหรับกิจการ  
หนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทความคุ้มครองใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงาน  
ท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารที่ตัดลงมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่คลังรถ  
และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ และทางเข้าออกของรถนั้น  
เพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร นั้น



35-30-01

แบบ อ. ๑

### ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

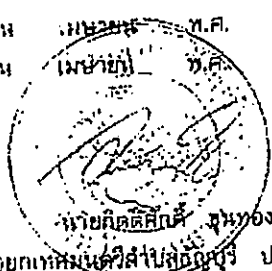
เลขที่ ๐๓๐ / ๒๕๕๐

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร  
 ยู่บ้านเลขที่ ๖๒๙/๑ ซอย/ซอย - ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐  
 ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
 ข้อ ๑ ทำการ ตัดแปลงพื้นที่จอดรถ  
 ที่บ้านเลขที่ - ซอย/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๑  
 ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต วัฒนา จังหวัด ปทุมธานี  
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๖๕๙๖๕ . ๒๓๕  
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร พื้นที่จอดรถ  
 (๑) หนึ่ง คอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๘ คัน เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อกำหนดวิชาชีพ  
 พื้นที่/ความยาว ๖๐.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ  
 จำนวน คัน พื้นี่ - ตารางเมตร  
 (๒) หนึ่ง - จำนวน - เพื่อยึดเกาะ  
 พื้นที่-ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ  
 จำนวน คัน พื้นี่ - ตารางเมตร  
 (๓) หนึ่ง - จำนวน - เพื่อยึดเกาะ  
 พื้นี่-ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรอบ และทางเข้าออกของรถ  
 จำนวน คัน พื้นี่ - ตารางเมตร

ความหมายผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ  
 เลขที่ ๒๕๕๐ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้  
 ข้อ ๓ โดยมิ นายสุภัค คุณะปัญญาพันธ์ กย. ๖๕๕๕ เป็นผู้ควบคุมงาน  
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้  
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน  
 กฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕ (๑๐) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐  
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
 (๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนี้ ตามกฎหมายอื่นในส่วน  
 ที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

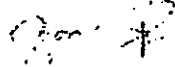
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑  
 ออกให้ ณ วันที่ ๓ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลายมือชื่อ)   
 ตำแหน่ง รองนายกเทศมนตรีตำบลลำลูกบัว ปฏิบัติราชการแทน  
 นายกเทศมนตรีตำบลลำลูกบัว  
 สำนักงานเทศบาล

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสุนทยา ไหมเอี่ยม)  
นายกเทศมนตรีตำบลัญบุรี

เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

296-1/E

พ.ศ. ๒๕๐๒

5197 II 9052, 9050

ที่ดินรวาง ~~๑๑-๑๑-๑๑๑๑~~ <sup>กรม</sup> ~~๑๑๑๑~~ <sup>๑๑๑๑</sup> ๑๑๑๑ ๑๑๑๑

ตำบล ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ (๑๑๑๑-๑๑๑๑-๑๑๑๑)

อำเภอ ~~๑๑-๑๑~~ (๑๑๑๑-๑๑๑๑)

โฉนดที่ ๑๑๑๑

สาระบัญญัติ ๑

ปีที่ ๑๑๑๑

แยกโฉนด  
เล่ม ๑ หน้า ๕๕



# โฉนดที่ดินฉบับนี้

อำนวยการ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ กรมที่ดิน

ผู้บัญชาการ

จังหวัด

รองอำนวยการ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ กรมที่ดิน

กรรมการตำแหน่ง

จังหวัด

} โฉนด

รองอำนวยการ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ กรมที่ดิน

นายอำเภอ

จังหวัด

ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน

# พระบาทสมเด็จพระเจ้าแผ่นดินสยาม

ให้ไว้เป็นสำคัญแก่ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ คนในบังคับ สยาม

อยู่ที่ ~~๑๑-๑๑-๑๑~~ ในหมู่บ้านที่ ๑ ตำบล ~~๑๑-๑๑~~ ในเขตอำเภอ ~~๑๑-๑๑~~

จังหวัด ~~๑๑-๑๑~~ ที่ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้

จังหวัด ชัยภูมิ เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพจนานุกรมกันแล้ว ตามลําระเบัญ

รวางที่ ๑๒ หมายเลขที่ดินที่ ๗ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๔๖๖๖ ตารางวา หรือ ๑๐๐ ไร่ ๑๖ งาน ๑๖ วา

๑๒-๑๓๗  
๑๔-๑๕๐

เขตที่ต่อติดกับที่อื่น คือ :-

ทิศตะวันออก จด ๑๕๗ เลขที่ ๗

ทิศตะวันตก จด ๑๕๗ เลขที่ ๗ ๑๕๗

ทิศเหนือ จด ๑๕๗ เลขที่ ๗ ๑๕๗

ทิศใต้ จด ๑๕๗ เลขที่ ๗

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์  
แล ตั้งอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงไว้อยู่ใน  
เวลานี้ แลที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือตั้งเงินใหม่ในภายหลังไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนำ, เช่า, รับมรดก, ให้เป็น, โฉนด,  
แลกเปลี่ยน เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานแก้ไขเขียนตามข้อบังคับแล้ว จึงจะนับว่าการนั้นชอบ  
ด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าหากถือไม่เกิน ๓ ปีจึงไม่จำเป็นต้องแก้ไขเขียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ได้ลงชื่อแลประทับตราตำแหน่ง  
ไว้เป็นสำคัญ เคารพ ด.ม.เร็ด เดือน มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๗๖

ประทับตรา ด.ม.เร็ด ลงนามประทับตรา ด.ม.เร็ด ประทับตรา ด.ม.เร็ด



พระราชกฤษฎีกา ๙๐๕๒ ๙๐๕๐ เลขที่ดิน ๔ ๓๔๔ หน้าสำรวจ ๒๓๔

บล ลำปาง (๓๓๗ ไร่ ๓๓ ไร่ ๓๓ ไร่)

ภาค อีสาน

มณฑล ๒๓๔

ม ๒ หน้า ๓๔



ลงชื่อ นาย อธิวัฒน์ พงษ์พันธ์ุ ผู้เขียนแผนที่

นาย อธิวัฒน์ พงษ์พันธ์ุ

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑

๕๐๐๐

- ๔๖๖ ๗๗๗ ๙ก
- ๔๖๘ ๗๗๘ ๙ก
- ๔๘๘ ๖๕๙๗ ๙ก
- ๔๘๗ ๗๕๓๖ ๙ก
- ๔๘๐ ๖๗๘๖ ๙ก
- ๔๘๔ ๖๗๐๘ ๙ก
- ๔๘๒ ๗๕๔๑ ๙ก
- ๔๘๐ ๗๗๕๒ ๙ก
- ๔๓๔ ๖๕๕๔ ๙ก
- ๔๓๔ ๖๕๖๓ ๙ก
- ๔๒๘ ๗๗๐๗ ๙ก
- ๔๒๗ ๖๗๓๒ ๙ก
- ๔๒๐ ๖๘๗๔ ๙ก
- ๔๑๙ ๗๘๕๐ ๙ก
- ๔๑๒ ๖๘๙๔ ๙ก
- ๔๐๐ ๗๗๔๓ ๙ก
- ๔๐๔ ๖๕๓๕ ๙ก
- ๔๐๓ ๗๘๑๘ ๙ก
- ๔๙๖ ๖๘๔๓ ๙ก
- ๔๙๔ ๗๘๑๖ ๙ก
- ๔๘๘ ๗๕๐๔ ๙ก
- ๔๘๗ ๖๘๒๗ ๙ก
- ๔๘๐ ๗๘๒๓ ๙ก
- ๔๗๙ ๗๕๘๒ ๙ก
- ๔๗๑ ๖๘๗๐ ๙ก
- ๔๖๔ ๗๗๖๐ ๙ก
- ๔๖๓ ๗๘๑๓ ๙ก
- ๔๕๖ ๖๕๓๘ ๙ก
- ๔๕๔ ๖๗๓๐ ๙ก
- ๔๕๐ ๖๘๑๘ ๙ก
- ๔๔๙ ๗๗๔๘ ๙ก
- ๔๓๘ ๖๕๙๑ ๙ก
- ๔๓๗ ๖๕๑๐ ๙ก
- ๔๒๖ ๖๘๔๔ ๙ก
- ๔๒๔ ๖๕๓๒ ๙ก
- ๔๑๔ ๖๗๗๒ ๙ก
- ๔๑๓ ๖๘๑๖ ๙ก
- ๔๐๑ ๖๘๑๙ ๙ก
- ๔๐๑ ๖๘๑๗ ๙ก
- ๓๙๐ ๖๘๒๑ ๙ก
- ๓๘๙ ๖๘๖๕ ๙ก
- ๓๗๘ ๖๕๔๔ ๙ก
- ๓๗๗ ๖๘๗๑ ๙ก
- ๓๖๘ ๖๘๗๐ ๙ก
- ๓๖๗ ๗๗๖๖ ๙ก
- ๓๕๙ ๙ก

๓๕๕

๓๕๕

ลงชื่อ ผู้ตรวจแผนที่

(นาย อดิวัฒน์ พงษ์พันธ์ุ)

โครงการ ๕๒๗ II ๙๐๕๒, ๙๐๕๐

เลขที่ดิน : ๓๔๔ หน้าสำรวจ ๒๓๔

บด. ลำน้ำภูท (คลองวัดต. ฟังเหนือ)

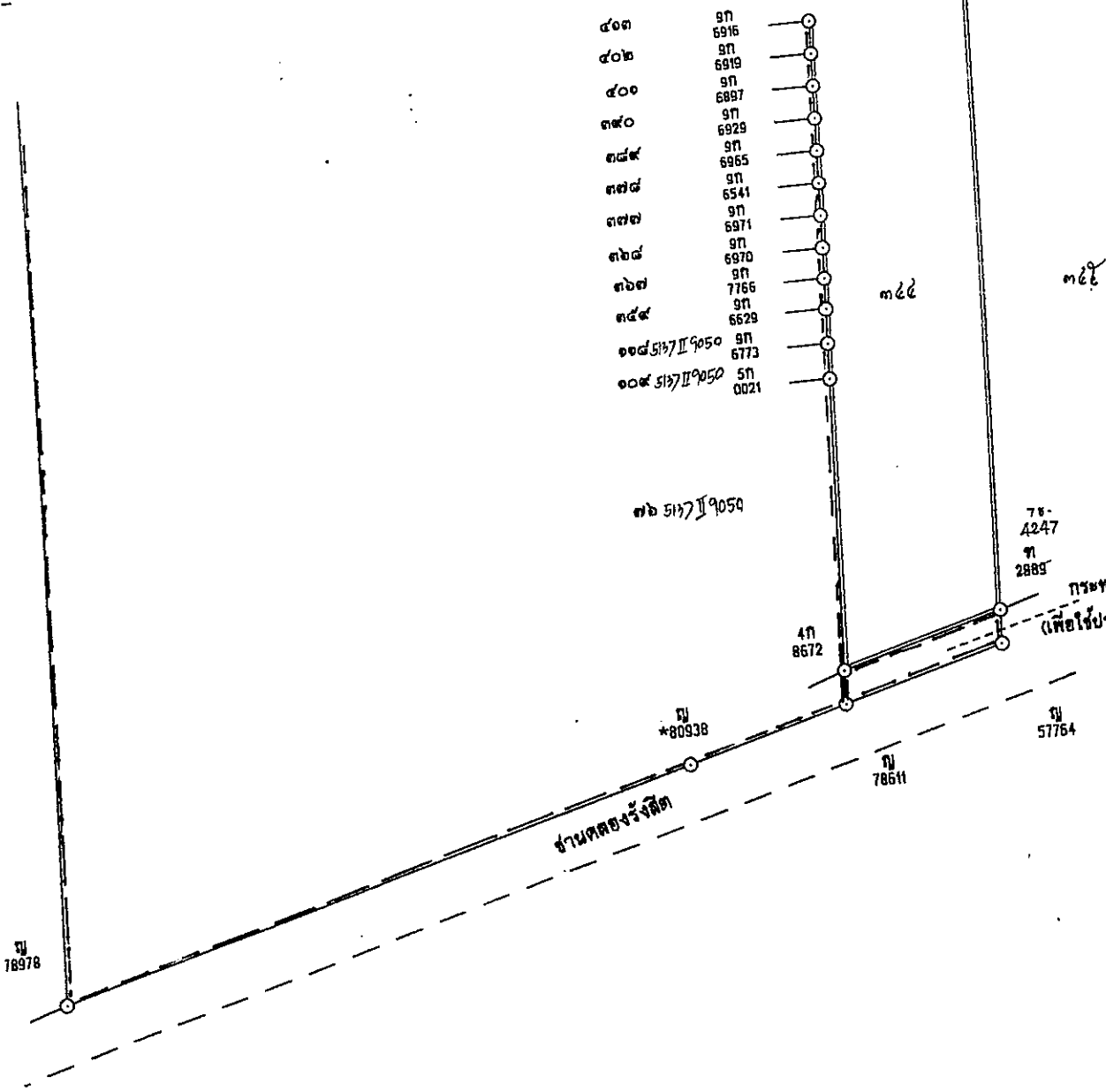
ภาค ชัยบุรี

เขตที่ ๒๓๔

ผ. ๒ หน้า ๓๔

ทจาลองแผน II

มาตราส่วน = ๑ / ๕๐๐๐



ลงชื่อ

*[Signature]*

นาย อภิชาติ สว่างเงิน

๔ ก.ย. ๒๕๔๙

ผู้เขียนแผนที่

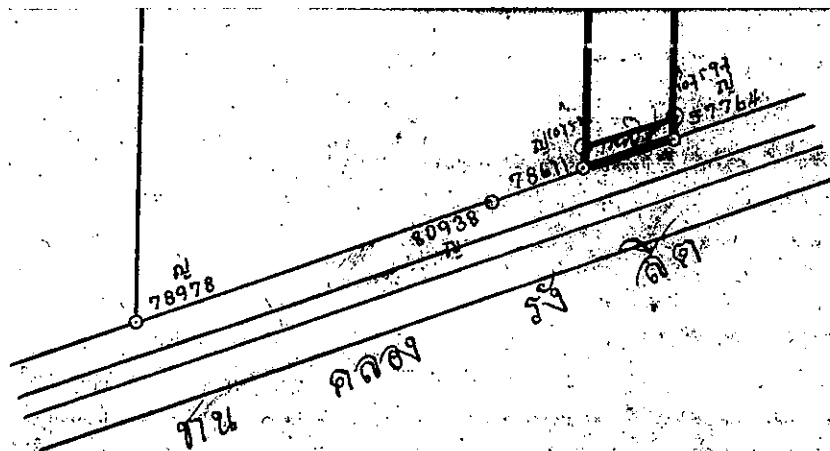
สารบัญญัติทะเบียน

ลงชื่อ

*[Signature]*  
ผู้ตรวจแผนที่  
(นาย ธีรพงษ์ กิตติธรรม)

๑๙ ก.ย. ๒๕๔๙

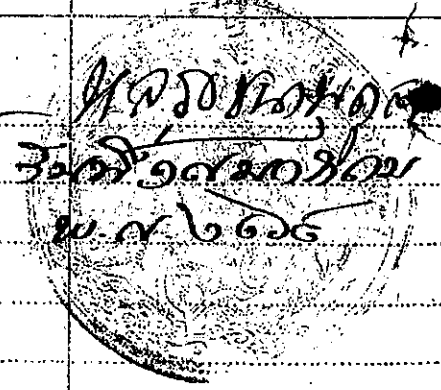
# สารบัญจุดทะเบียน



ลงชื่อ *นาย ตรี นวรัตน์* ผู้เขียนแผนที่  
*ตรี นวรัตน์*  
 ลงชื่อ *นาย ตรี นวรัตน์* ผู้ตรวจแผนที่  
*ตรี นวรัตน์*

# สาระบัญแก้ไขทะเบียน

ชนิดของที่ดิน ที่โอนเข้า ทะเบียน	ประเภท การ แก้ไขทะเบียน	เจ้าของที่ดิน		ผู้รับที่ดิน		เนื้อที่ดิน ที่ได้สัญญา		เนื้อที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่			(๑) เงินค่า ที่สำนักงาน (๒) ลง (๓) ประทับตรา
		(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) ล่าช้า	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	(๑) ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓) ล่าช้า	(๑) บิดา (๒) มารดา (๓) ภรรยา	ไร่ งาน ว	ไร่ งาน ว	รวม	เลข	โฉนด			
โฉนด โฉนด โฉนด	แก้ไข	นาย ตรี นวรัตน์	นาย ตรี นวรัตน์	นาย ตรี นวรัตน์	นาย ตรี นวรัตน์	—	—	—	—	—	—	—	—







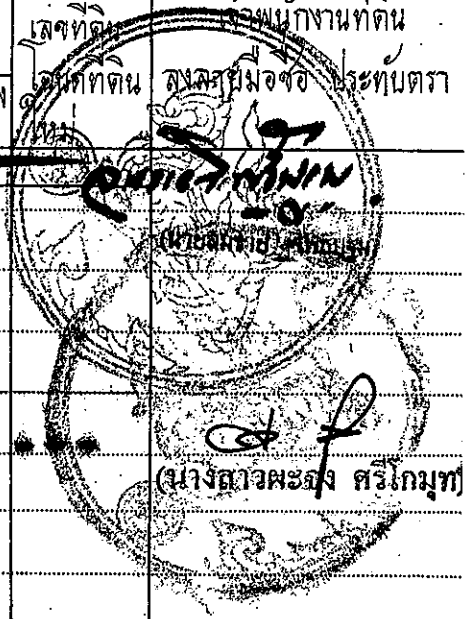




สำเนาบัญชีทะเบียน

64465 2/3

วันที่	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา			เนื้อที่คงเหลือ			ราคาที่ดิน	โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนดที่ดิน	ประเภทที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา					
วันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2549	ขาย	นายกฤษณ์พันธุ์ สุพรรณโรจน์	บริษัท เอก-ชัย คีลทรี บิวรีน ซิสเต็ม จำกัด	44	2	63								
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2550	ขาย	บริษัท เอก-ชัย คีลทรี บิวรีน ซิสเต็ม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย คีลทรี บิวรีน ซิสเต็ม จำกัด											



64465\_3/3

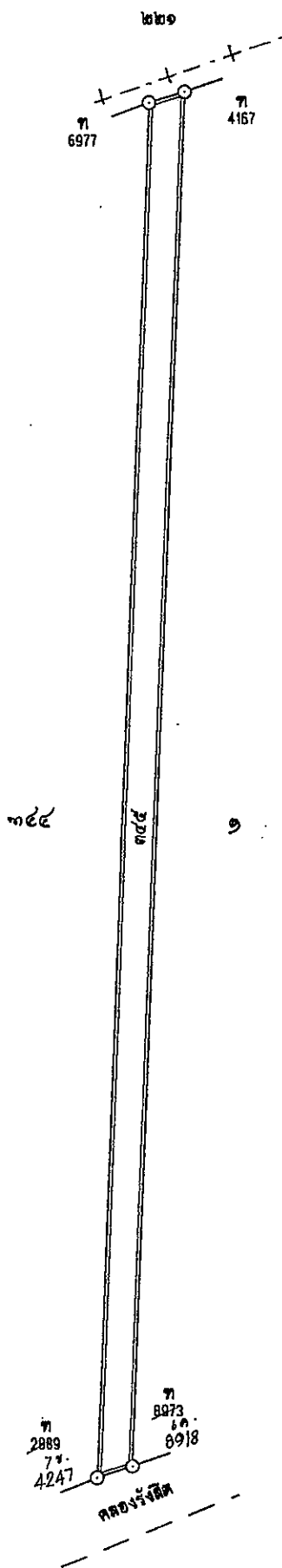
# รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผนที่

ที่ดินรยวาง 5137 II 9052, 9050 เลขที่ดิน ๓๕๕ หน้าสำรวจ ๖๔๖๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๖๕

ตำบล ลำผักกูด (คลองรังสิตเหนือ) อำเภอ หนองปรือ จังหวัด ปทุมธานี

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



*[Signature]*

(นายจำเริญ นิ่มนงค์)

หัวหน้าการ

18 ก.ย. 2549

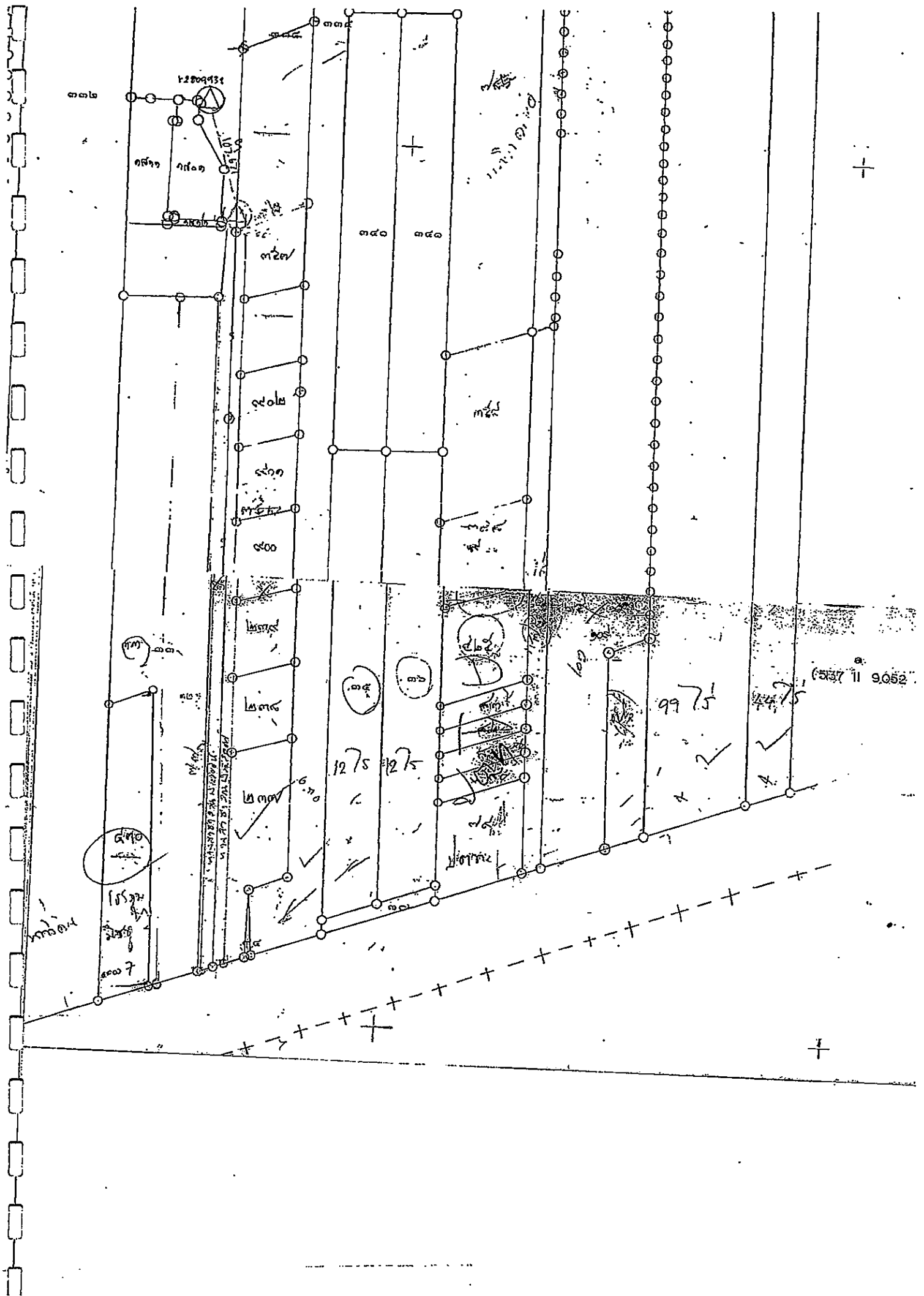
สำหรับเขตลบบ้านงานกตม

*[Signature]*

(นายวรพจน์ เขาวนระปัจจะ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

- 3 ต.ค. 2549



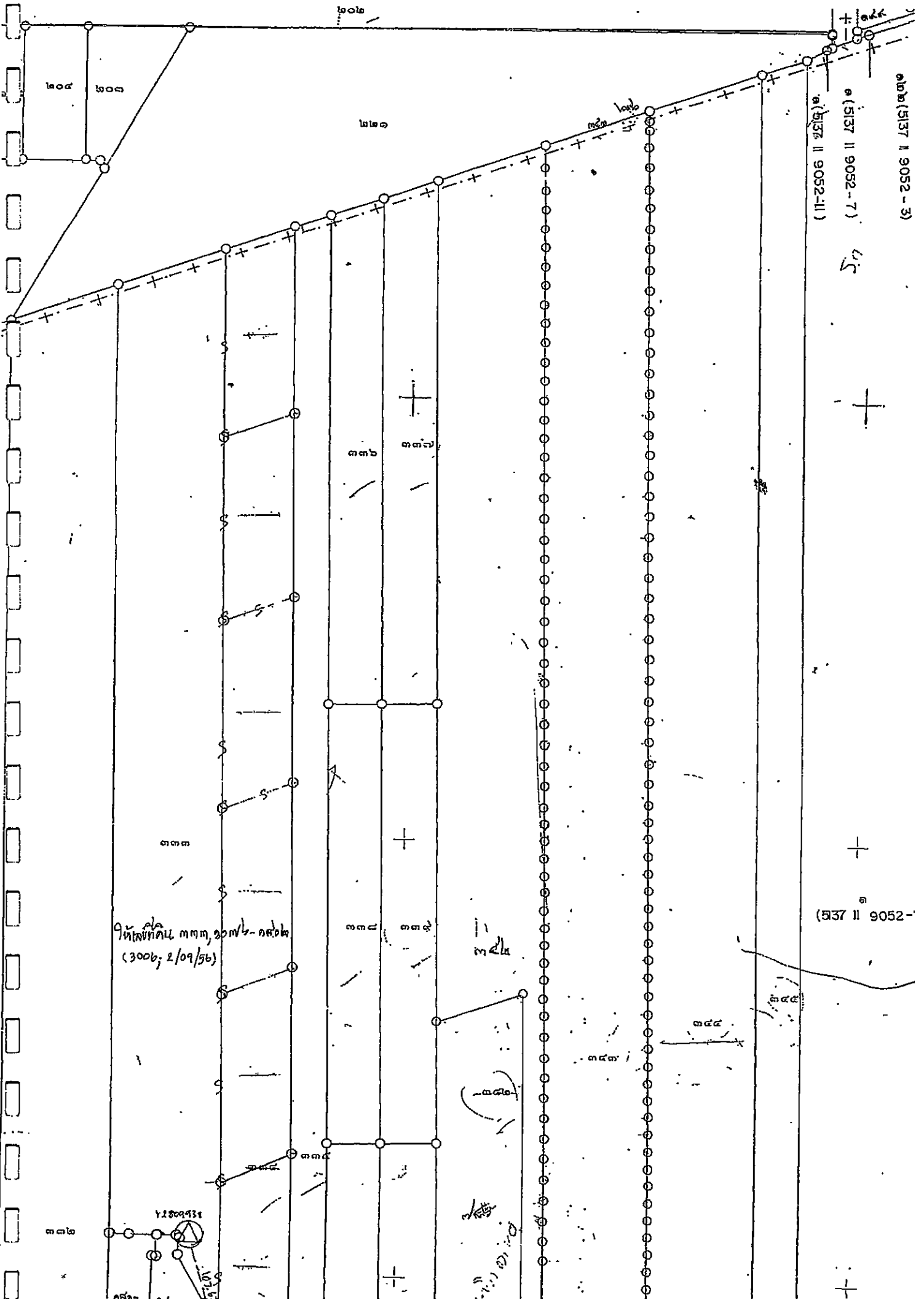
а(5137 II 9052-3)

а(5137 II 9052-7)

а(5137 II 9052-11)

45

а(5137 II 9052-1)



а(5137 II 9052-11)  
(3000; 2/09/56)

3000

2000

1200

3000

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ค่าฉลากขณะตราสาร  
 28 แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในบัญชีและ  
 ภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ตามใบเสร็จรับชำระ  
 ภาษีเลขที่ 04-2640062 14 มี.ค. 2555  
 (นางสาวผ่อง ศรีโกษา)

โฉนดที่ 234, 64465 เลขที่ดิน 344, 345 หน้าสำรวจ 234, 64465  
 ตำบล ลำไทร (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอ ัญบุรี จังหวัด ปทุมธานี  
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี สาขา ัญบุรี

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด } ผู้ขาย อายุ { } ปี  
 โดย นายศิริเชษฐ ศรีสินธกัทร

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดา ชื่อ \_\_\_\_\_  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน \_\_\_\_\_ เลขที่ 629/1 ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ 10  
 ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ 0 2797 9000

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท โดย นายศิริเชษฐ ศรีสินธกัทร } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดา ชื่อ \_\_\_\_\_  
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน \_\_\_\_\_ เลขที่ \_\_\_\_\_ ตรอก/ซอย \_\_\_\_\_ ถนน สาทรใต้ หมู่ที่ \_\_\_\_\_  
 ตำบล/แขวง \_\_\_\_\_ อำเภอ/เขต \_\_\_\_\_ จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ \_\_\_\_\_

- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญาซื้อขายดังนี้
- ข้อ ๑. ผู้ขายขายที่ดินโฉนดเลขที่ 234, 64465 เลขที่ดิน 344, 345 หน้าสำรวจ 234, 64465 (เงิน สำนวนยี่สิบสี่ล้านสามหมื่นสามพันเก้าร้อยสิบสามบาทถ้วน )
  - ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 234, 64465 เลขที่ดิน 344, 345 หน้าสำรวจ 234, 64465 ครบถ้วนแล้ว โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็คของธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน เลขที่ \_\_\_\_\_ ฉบับลงวันที่ \_\_\_\_\_ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินสดที่ดิน
  - ข้อ ๓. เป็นการซื้อขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
  - ข้อ ๔. ผู้ซื้อซื้อไว้เพื่อประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555
  - ข้อ ๕. ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยการซื้อ เป็นเวลา 7 ปี แล้ว

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ \_\_\_\_\_ สำนักงานที่ดิน \_\_\_\_\_ )

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญ  
 ต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) \_\_\_\_\_ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)  
 (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) \_\_\_\_\_ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_  
 (ลงลายมือชื่อพยาน) \_\_\_\_\_

ตรวจแล้ว  
 ไม่มีข้อขัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า  
 14 มี.ค. 2555

ชำระเป็นเงินสด HSBC  
 เลขที่เช็ค 0672957 08146253  
 เป็นจำนวนเงิน 24,349,983 บาท  
 ที่เหลือชำระเป็นเงินสด



เจ้าพนักงานที่ดิน  
 ผู้เขียน  
 ผู้ตรวจ

เอกสารประกอบ ฅ  
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

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 Rangsit Klong 7

Term: 10 years

Initial Rent: THB 11,172,120 per annum

**ALLEN & OVERY**

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN:1639832.2

## CONTENTS

### Clause

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

### Schedule

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

Signatories .....	33
-------------------	----

THIS LEASE is made on 13 March 2012

**BETWEEN:**

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

**WHEREAS:**

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

**THIS LEASE WITNESSES as follows:**

**1. DEFINITIONS**

In this lease:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 Rangsit Klong 7 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 41/2 Moo 2, Lumpakkood Sub-district, Thunyaburi District, Pathumthani Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. INTERPRETATION

### 2.1 Enactments

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

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

## **2.2 Application**

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

## **2.3 Clause headings**

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

## **3. LEASE AND TERM**

### **3.1 Term**

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

### **3.2 Lease**

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

### **3.3 Exclusion of implied rights**

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

## **4. RENT**

### **4.1 Rent**

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

### **4.2 Rent payment dates**

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

## **5. TENANT'S COVENANTS**

### **5.1 Introduction**

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

### **5.2 Rent and House and Land Tax**

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

### **5.3 Outgoings**

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

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

### **5.4 Repair**

The Tenant must at its own cost:

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

### **5.5 Redecoration**

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

## 5.6 Alterations

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

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

## 5.7 Use

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

## 5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

- (k) not obstruct any road or footpath within or serving the Property and not do anything as a result of which reasonable use of the road or footpath by others may be impeded.

#### **5.9 Compliance with applicable laws**

The Tenant must:

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

#### **5.10 Acquisition of rights**

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

#### **5.11 Assumption of liabilities**

The Tenant must:

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

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

#### 5.12 Permission

The Tenant must:

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

#### 5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

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 Assistance with licences, permits or consents**

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

### **6.5 Car Park**

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

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

#### **6.6 Trolley Bays**

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

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

The Landlord shall:

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

#### **6.8 Opening Hours**

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

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

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

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

## 7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

### 7.1 Common Areas and Utilities

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

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

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

### 7.2 Signage

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

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

### 7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

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

#### 7.4 Rights Granted

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

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

## **8. ALIENATION**

### **8.1 Restrictions on alienation**

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

### **8.2 Assignment**

The Tenant must not:

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

### **8.3 Sublease**

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

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

### **8.4 Form of sublease**

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

### **8.5 Concessions**

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

### **8.6 Associated companies**

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

## 8.7 Charging

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

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

## 8.8 Registration of dealings

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

## 9. INSURANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2 Vitiation

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

## 10.3 Notice of damage

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

## 10.4 Fire safety requirements

The Tenant must:

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

**10.5 Suspension of reinstatement obligation**

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

**10.6 Supervening event**

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

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

**10.7 Expropriation of the Shopping Mall and/or the Property**

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

**11. TERMINATION**

**11.1 Termination and Re-entry by the Landlord**

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

**11.2 Termination by the Tenant**

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

then notwithstanding the waiver of any previous right of termination the Tenant may give notice to the Landlord at which point this Lease will terminate and the Term will cease but without prejudice

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

### 11.3 Event of Default

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

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

### 11.4 Cancellation of Registration

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

## 12. GENERAL

### 12.1 Interest and powers of recovery

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

### 12.2 Interest on breach

Without prejudice to clause 12.1, if:

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

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

### 12.3 Whole agreement

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

### 12.4 Representations

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

### 12.5 Rights of entry

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

### 12.6 Interpretation of covenants

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

### 12.7 Tenant's possessions

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

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

## 12.8 Other land

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

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

## 13. APPOINTMENT OF THE MANAGEMENT COMPANY

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

## 14. RENEWAL

### 14.1 Renewal

- (a) Subject to the remainder of this subclause 14.1 and the provisions of Schedule 5 (if applicable), this Lease shall be renewed for a further ten years at the End of the Term (such period being the **First Extended Term**) and for a further ten years at the end of the First Extended Term (such period being the **Second Extended Term**) on the same terms as set out herein (other than Rent) and on the following basis:

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

#### 14.2 Registration following renewal

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

### 15. MISCELLANEOUS

#### 15.1 Severance

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

#### 15.2 Notices in writing

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

#### 15.3 Exclusion of third party rights

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

#### 15.4 Notices

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

to the Landlord at:

11 Q House Sathorn Building, M. G  
and 10th floors, South Sathorn  
Road, Sathorn, Bangkok 10120,  
Thailand  
Fax: 02 679 1824

to the Tenant at:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,  
Buengkoom Bangkok 10230, Thailand  
Fax: 02 797 9816

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

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

with a copy to:

629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom,  
Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand  
Fax: 02 797 9812

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

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

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

## 16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

### 16.1 Governing law

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

### 16.2 Arbitration

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

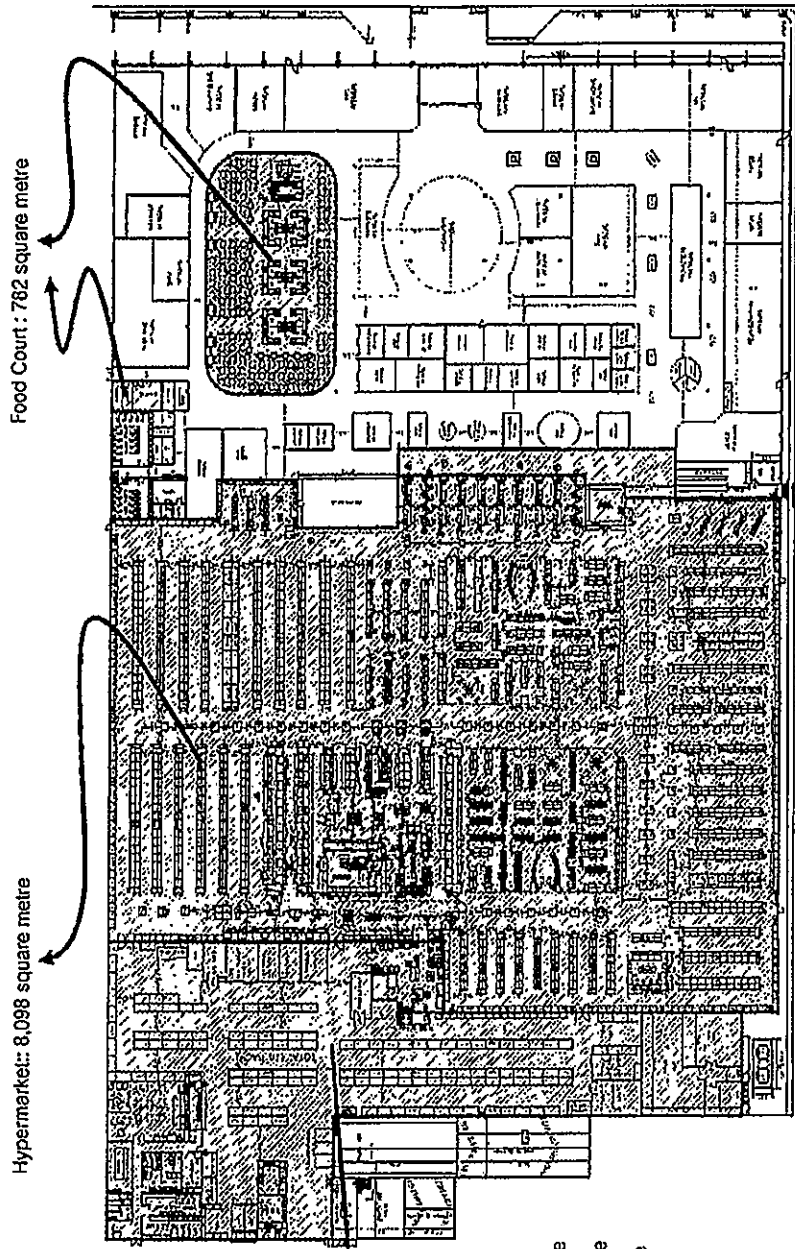
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in accordance with the Rules.
- (d) The seat, or legal place of arbitration, shall be Bangkok, Thailand.
- (e) The language used in the arbitral proceedings shall be Thai.
- (f) Service of any Statement of Claim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

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

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

	<b>Details of the Property</b>	<b>Lease area (sq.m.)</b>
1.	Hypermarket	8,098
2.	Food Court	782
3.	Back Offices	369
4.	Maintenance Area	303
5.	Warehouse	2,203

PLAN



Hypermarket: 8,098 square metre

Food Court : 782 square metre

- Back Offices 369 square metre
- Maintenance Area 303 square metre
- Warehouse 2,203 square metre

Ground Floor

**SCHEDULE 2**

**RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM**

<b>Year of Initial Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse  (w)</b>	<b>In respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	864,710	66,300	931,010
2.	864,710	66,300	931,010
3.	864,710	66,300	931,010
4.	951,181	72,930	1,024,111
5.	951,181	72,930	1,024,111
6.	951,181	72,930	1,024,111
7.	1,046,299	80,223	1,126,522
8.	1,046,299	80,223	1,126,522
9.	1,046,299	80,223	1,126,522
10.	1,150,929	88,246	1,239,175

**SCHEDULE 3**

**RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM**

<b>Year of First Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse  (w)</b>	<b>in respect of Food Court  (y)</b>	<b>Rent per month  (w+y)</b>
1.	1,150,929	88,246	1,239,175
2.	1,150,929	88,246	1,239,175
3.	1,266,021	97,070	1,363,091
4.	1,266,021	97,070	1,363,091
5.	1,266,021	97,070	1,363,091
6.	1,392,624	106,777	1,499,401
7.	1,392,624	106,777	1,499,401
8.	1,392,624	106,777	1,499,401
9.	1,531,886	117,455	1,649,341
10.	1,531,886	117,455	1,649,341

**SCHEDULE 4**

**RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM**

<b>Year of Second Extended Term</b>	<b>in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)</b>	<b>in respect of Food Court (y)</b>	<b>Rent per month (w+y)</b>
1.	1,531,886	117,455	1,649,341
2.	1,685,075	129,201	1,814,276
3.	1,685,075	129,201	1,814,276
4.	1,685,075	129,201	1,814,276
5.	1,853,582	142,121	1,995,703
6.	1,853,582	142,121	1,995,703
7.	1,853,582	142,121	1,995,703
8.	2,038,940	156,333	2,195,273
9.	2,038,940	156,333	2,195,273
10.	2,038,940	156,333	2,195,273

## SCHEDULE 5

### RENT REVIEW BY EXPERT

(1) Rent determination – method

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

(2) Nomination

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

(3) Rent review – amount

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

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

(4) Assumptions

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

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

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

(5) Disregards

The matters to be disregarded are:

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

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

(6) Valuer

In the case of determination by a valuer:

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

(7) Agreement of revised Rent

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

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

(8) Costs

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

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:  
CARL ROEBERG

*Carl Roebert*

in the presence of:

Witness's signature: *ASRA*

Name: C. BURKETT

Address: 2C DEAS, SUKHUMVIT 501 20  
BANGKOK

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

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

MR. S. BOONNAMSIRI and  
MS. C. HANKRATANAKOL



*[Handwritten signatures]*

in the presence of:

Witness's signature: *7935*

Name: *7935* *ธีระเกียรติ* บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ  
11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น เอ็ม 3 และ 10  
ถนนสุขุมวิท แขวงทุ่งพญาหลวง เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120

in the presence of:

Witness's signature: *As above*

Name:

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 Nawamintr 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 41/2 Moo 2, Lumpakkood Sub-district, Thunyaburi District, Pathumthani Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the **Leased Space**) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the **Lease Agreement**).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

**1. Agreement**

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

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

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

**2. Agreement documentations**

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

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

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

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

### 3. Assignment

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

### 4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

### 5. Severability

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

### 6. Payments

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

### 7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

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

With a copy to:

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

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

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

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

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

## 8. Counterparts

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

## 9. General

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

9.2 The rights of each party under this Agreement:

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

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

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

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

#### 10. Force Majeure

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

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

#### 11. Term of Services

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

Carl Rogberg

in the presence of:

Witness's signature: C. BURKETT

Name: C. BURKETT

Address: 2C DRAS, SUKTHUVIT, SOI 20, BANGKOK

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

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

MR. S. BOONNAMSIRI and  
MS. C. HANRATANAKOOL

[Signature]



in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: ทวิระ นิติบุคคลนิติกรรรมจัดการกองทุน ไทย

Address: 11 อาคารคิงส์สตรีท 3 ชั้น 30 : 0 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งนพ เขต บางกอก กรุงเทพมหานคร 10...

x.....

in the presence of:

Witness's signature: As above.

Name:

Address: .....

**TERMS AND CONDITIONS**

Part 2 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chai Distribution System Co., Ltd dated 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 the loss including, but not limited to; loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

#### **7. Default and consequences**

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

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

#### **8. Cross default**

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

**SCOPE OF SERVICES**

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

**1. Common Amenities and Services**

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

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

**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**

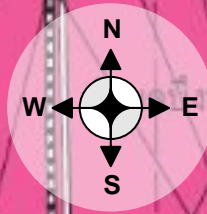
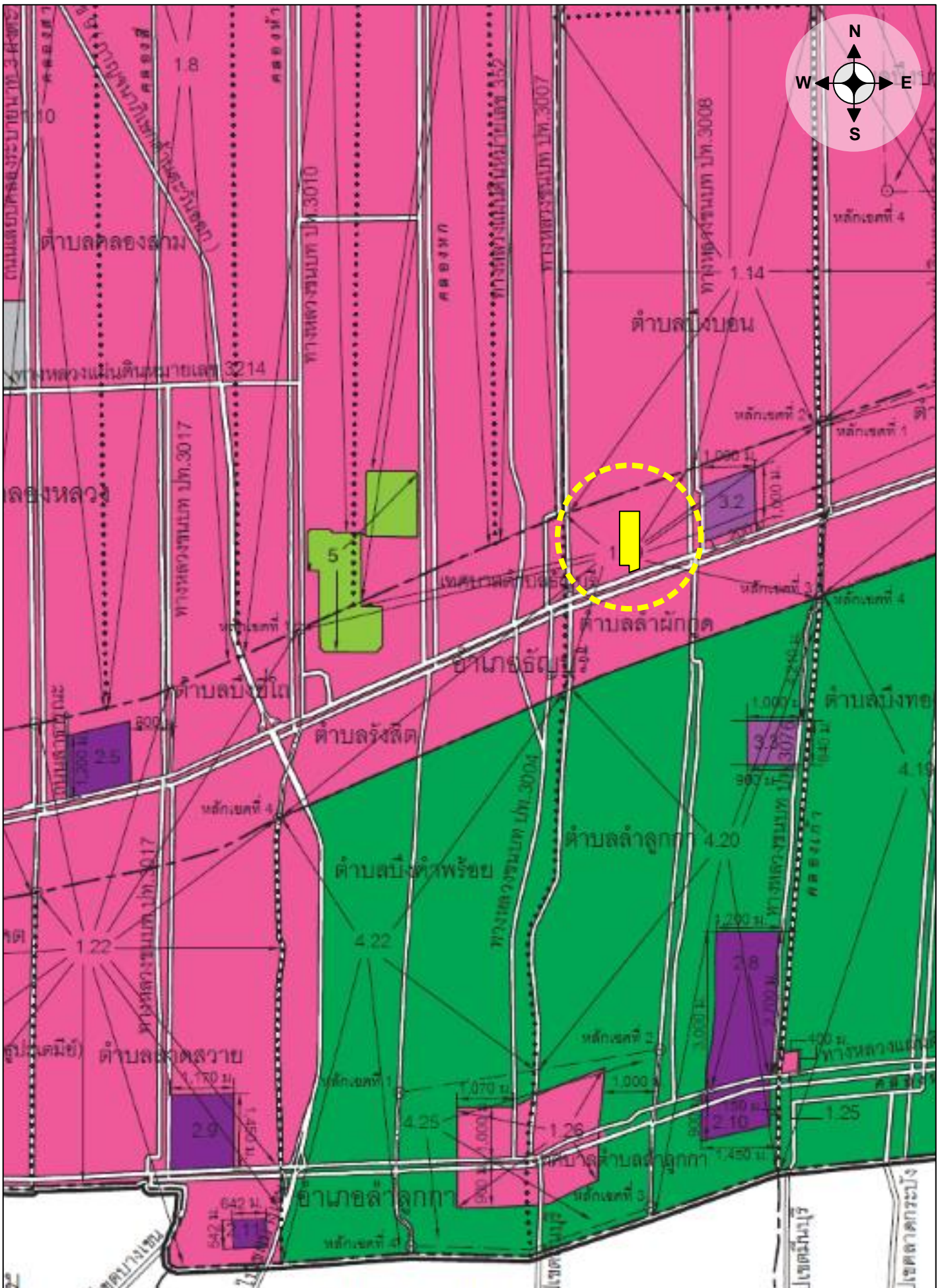
The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the day following the date of completion of the sale and purchase 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.	1,297,065	99,451	1,396,516
2.	1,297,065	99,451	1,396,516
3.	1,297,065	99,451	1,396,516
4.	1,426,771	109,396	1,536,167
5.	1,426,771	109,396	1,536,167
6.	1,426,771	109,396	1,536,167
7.	1,569,448	120,335	1,689,783
8.	1,569,448	120,335	1,689,783
9.	1,569,448	120,335	1,689,783
10.	1,726,393	132,369	1,858,762

**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).

เอกสารประกอบ ญ  
ผังเมือง



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

ผังเมือง  
ไม่เข้ามาตรฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฎ  
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนรังสิต - นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนรังสิต - นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า

สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรปิด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย