

J20/63026

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์
เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ



ประเมิน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 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

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63026

วันที่ 14 เมษายน 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เอสโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 3,685,000,000 บาท (สามพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้แจ้งในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลัก วฒ.011

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	9
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	21
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	21
4.ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	22
4.1 ผังเมือง	22
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	23
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	23
5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ	24
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	25

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	26
7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย	26
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	29
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	37
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	37
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	40
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	48

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน 2 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 57,374 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 9 หมู่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	: LAT 13°37'14"N, LONG 100°37'16"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนศรีนครินทร์ และถนนสุขาภิบาล เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 96 514 และ 268221
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ตัดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท มั่นคง มั่นคง พาณิชย จำกัด (ผู้เช่า) - ตัดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)

- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ)** : - ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (ผู้เช่า)
- สิทธิการครอบครอง** : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ** : โฉนดที่ดินเลขที่ 96 ราคา 85,000 บาทต่อตารางวา
โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 ราคา 20,000 บาทต่อตารางวา
- ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง** : **ข้อกำหนดของผังเมือง**
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - บริเวณหมายเลข ย.6-6)
- กฎหมายควบคุมอาคาร**
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางเมืองใหม่ การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ
- กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง**
ไม่มี
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน** : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

- วันที่ประเมินมูลค่า : 25 กุมภาพันธ์ 2563
- มูลค่าตลาด (Market Value) : 3,685,000,000 บาท
(สามพันหกกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
- เงื่อนไขในการประเมินมูลค่า : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรทว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาวะผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลาหลายเดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญรวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรทได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ชัดเจน

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 เมษายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

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

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่ บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัท ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผูู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัท ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามก็ขึ้นอยู่กับภาวะที่วิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ 6 ตัดถนนศรีนครินทร์ และตัดถนนสุขาภิบาล ซึ่งตั้งอยู่ห่างจาก แยกศรีเทพา (ถนนศรีนครินทร์ ตัดกับถนนเทพารักษ์) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 900 เมตร และอยู่ห่างจากจุดขึ้น-ลงถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 730 เมตร ภายในตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.3 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°37'14"N, LONG 100°37'16"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ โชว์รูม ธนาคาร โรงพยาบาล และโรงแรม โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนศรีนครินทร์ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยจะตั้งอยู่ในซอยแยกย่อยจากถนนศรีนครินทร์ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย เดอะซีซั่นคอนโดมิเนียม หมู่บ้านนันทวันศรีนครินทร์ โรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ การไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ โรงแรมฮาร์ทอินท์ และโรงแรมเพย์ ไซเต็ล เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ทางถนนศรีนครินทร์ และถนนสุขุมวิท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ถนนศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมทางเดินเท้า เกาะกลางถนน และไฟฟ้าส่องสว่าง

ถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

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

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- โรงเรียนนานาชาติไทย - สิงคโปร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.4 กิโลเมตร
- การไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 3.3 กิโลเมตร
- โรงเรียนนพคุณวิทยา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 3.3 กิโลเมตร
- โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 3.3 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ซูเปอร์มาร์เก็ต สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- ฟู้ดแลนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.1 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า แอส เออเบิร์นศรีนครินทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.1 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.8 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.9 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- เดอะซีซั่น คอนโดมิเนียม ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศเหนือ
- หมู่บ้านนันทวัน ศรีนครินทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 700 เมตร
- โรงแรมฮาร์ทอนน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- โรงแรมเบย์ ไฮเทล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.4 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

• ที่ดิน

ที่ดิน 2 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยมเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนศรีนครินทร์ ยาวประมาณ 57 เมตร และติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 221 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนถึงเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวรวมประมาณ 363 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดถนนสุขาภิบาลยาวรวมประมาณ 38 เมตร ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 347 เมตร
ทิศใต้	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 33 เมตร ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 330 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดถนนศรีนครินทร์ ยาวรวมประมาณ 57 เมตร ติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 221 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 56 เมตร ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 257 เมตร

หมายเหตุ :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ซึ่งมีอาณาเขตของที่ดินไม่ติดต่อกัน โดยมีถนนสุขาภิบาลคั่นระหว่างกลาง ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน และสนับสนุนกันทั้ง 2 แปลง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกลุ่มเดียว

• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 119.35 x 145.41 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 57,374.0 ตารางเมตร ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none">- พื้นที่ภายในอาคารประมาณ 40,641.0 ตารางเมตร- พื้นที่จอดรถใต้อาคารประมาณ 16,733.0 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 20 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก และ แผ่นเหล็ก Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : กระเบื้องยาง กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม บานเปิดพีวีซี (PVC) วงกบพีวีซี (PVC)

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 57,374 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,020 492 2,391 933
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	20,204
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	4,561
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Carpark Area)	16,733
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	2,607
รวมพื้นที่	57,374

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เข้าภายในอาคาร (ส่วนบริเวณโครงการ The Outdoor Shopping Plaza) พื้นที่ประมาณ 4,300 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันอาคารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงไม่พิจารณาประเมินมูลค่าพื้นที่อาคารในส่วนดังกล่าว
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลางและที่จอดรถใต้อาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า โรงภาพยนตร์ สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า และห้องน้ำส่วนกลาง
- ชั้นลอย : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด และลิฟต์ขนของ จำนวน 4 ชุด
2. ทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถ จำนวน 1,419 คัน (รวมทั้งจอดรถภายนอกอาคาร)
4. บันไดหนีไฟ
5. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 870 คัน
6. บันไดเลื่อน จำนวน 8 ชุด

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 1,600 KVA ต่อชุด) และหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,000 KVA ต่อชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,000 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) โดยใช้ AHU แบบติดตั้งแยกในแต่ละชั้น จำนวน 5 ชุด
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์มีน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิงติดตั้งในทุกชั้น
 - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
 - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler ทุกชั้น
 - ติดตั้งกล่องวงจรมีปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรมีปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ พร้อมระบบอัดอากาศ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 42,010 เมตร
- รั้วคอนกรีต : ลักษณะเป็นรั้วคอนกรีตอิฐบุลือคฉาบปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ยาวประมาณ 934 เมตร
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 62201/506

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล.และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร
สรรพสินค้า สำนักงาน พื้นที่ 28,066 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์
และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 1,395 คัน พื้นที่ 48,020 ตารางเมตร
2. ชนิด ทอระบายน้ำ เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ ความยาว 1,720 เมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 10 พฤศจิกายน 2541

ลำดับที่ 2

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 15/2551

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 514 และ 268221 เป็น
ที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เป็นอาคาร : ถาวร ชนิด คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม
สำนักงาน ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ พื้นที่ 20,706 ตารางเมตร
ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้า-ออกของรถ พื้นที่ 5,644 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 15 มกราคม 2551

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 52603

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 62201/506 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2541

เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า และสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ กลับริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 1,395 คัน

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264

ออกให้ ณ วันที่ : 8 กันยายน 2542

ลำดับที่ 2

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 394/2551

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 15/2551 ลงวันที่ 15 มกราคม 2551

เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม สำนักงาน , ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221

ออกให้ ณ วันที่ : 25 กันยายน 2551

หมายเหตุ :

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 62201/506 ระบุอาคารก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 ปัจจุบันโฉนดที่ดินทั้ง 5 โฉนด ดังกล่าวได้ทำการรวมโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 514
- ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาเช่า (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 ดังนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาเช่า (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

- ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส 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	8,909
พื้นที่ Food Court	1,668
พื้นที่ Back offices	369
พื้นที่ Maintenance	933
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,990

- 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	1,223,168	181,804	1,404,972
2	1,223,168	181,804	1,404,972
3	1,223,168	181,804	1,404,972
4	1,345,485	199,984	1,545,469
5	1,345,485	199,984	1,545,469
6	1,345,485	199,984	1,545,469
7	1,480,033	219,982	1,700,015
8	1,480,033	219,982	1,700,015
9	1,480,033	219,982	1,700,015
10	1,628,037	241,981	1,870,018
11	1,628,037	241,981	1,870,018
12	1,628,037	241,981	1,870,018
13	1,790,840	266,179	2,057,019
14	1,790,840	266,179	2,057,019
15	1,790,840	266,179	2,057,019
16	1,969,924	292,797	2,262,721
17	1,969,924	292,797	2,262,721
18	1,969,924	292,797	2,262,721
19	2,166,917	322,076	2,488,993
20	2,166,917	322,076	2,488,993

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
21	2,166,917	322,076	2,488,993
22	2,383,608	354,284	2,737,892
23	2,383,608	354,284	2,737,892
24	2,383,608	354,284	2,737,892
25	2,621,969	389,712	3,011,681
26	2,621,969	389,712	3,011,681
27	2,621,969	389,712	3,011,681
28	2,884,166	428,684	3,312,850
29	2,884,166	428,684	3,312,850
30	2,884,166	428,684	3,312,850

- 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	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3	1,834,752	272,706	2,107,458
4	2,018,227	299,976	2,318,203
5	2,018,227	299,976	2,318,203
6	2,018,227	299,976	2,318,203
7	2,220,050	329,974	2,550,024
8	2,220,050	329,974	2,550,024
9	2,220,050	329,974	2,550,024
10	2,442,055	362,971	2,805,026

รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,020
พื้นที่ Food Court	1,433
พื้นที่ Back offices	492
พื้นที่ Maintenance	933
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,391

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,223,168	181,804	1,404,972
2	1,223,168	181,804	1,404,972
3.1	1,223,168	181,804	1,404,972
(14 มี.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)			
3.2	1,101,112	156,190	1,257,302
(1 เม.ย. 57 – 13 มี.ค. 58)			
4	1,211,223	171,809	1,383,032
5	1,211,223	171,809	1,383,032
6	1,211,223	171,809	1,383,032
7	1,332,346	188,990	1,521,336
8	1,332,346	188,990	1,521,336
9	1,332,346	188,990	1,521,336
10	1,465,580	207,889	1,673,469
11	1,465,580	207,889	1,673,469
12	1,465,580	207,889	1,673,469
13	1,612,138	228,678	1,840,816
14	1,612,138	228,678	1,840,816
15	1,612,138	228,678	1,840,816
16	1,773,352	251,546	2,024,898
17	1,773,352	251,546	2,024,898
18	1,773,352	251,546	2,024,898
19	1,950,687	276,700	2,227,387
20	1,950,687	276,700	2,227,387

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข (ต่อ) :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
21	1,950,687	276,700	2,227,387
22	2,145,756	304,370	2,450,126
23	2,145,756	304,370	2,450,126
24	2,145,756	304,370	2,450,126
25	2,360,331	334,807	2,695,138
26	2,360,331	334,807	2,695,138
27	2,360,331	334,807	2,695,138
28	2,596,365	368,288	2,964,653
29	2,596,365	368,288	2,964,653
30	2,596,365	368,288	2,964,653

- 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	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3.1	1,834,752	272,706	2,107,458
	(14 มี.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)		
3.2	1,651,668	234,285	1,885,953
	(1 เม.ย. 57 – 13 มี.ค. 58)		
4	1,816,835	257,714	2,074,549
5	1,816,835	257,714	2,074,549
6	1,816,835	257,714	2,074,549
7	1,998,518	283,485	2,282,003
8	1,998,518	283,485	2,282,003
9	1,998,518	283,485	2,282,003
10	2,198,370	311,834	2,510,204

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	:	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
อายุสัญญาเช่า	:	ประมาณ 15 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าไปได้อีก)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	:	28 พฤศจิกายน 2551
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	:	ประมาณ 3,393 ตารางเมตร
ค่าเช่าตามสัญญา	:	ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด
	:	ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 4.4 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด
	:	ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด
ค่าบริการตามสัญญา	:	ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด
	:	ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด
	:	ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออก ให้เช่าช่วงทั้งหมด

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	96	500.0	88,500	44,250,000
2	514	12,474.0	20,000	249,480,000
3	268221	6,400.3	20,000	128,006,000
รวม				421,736,000

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

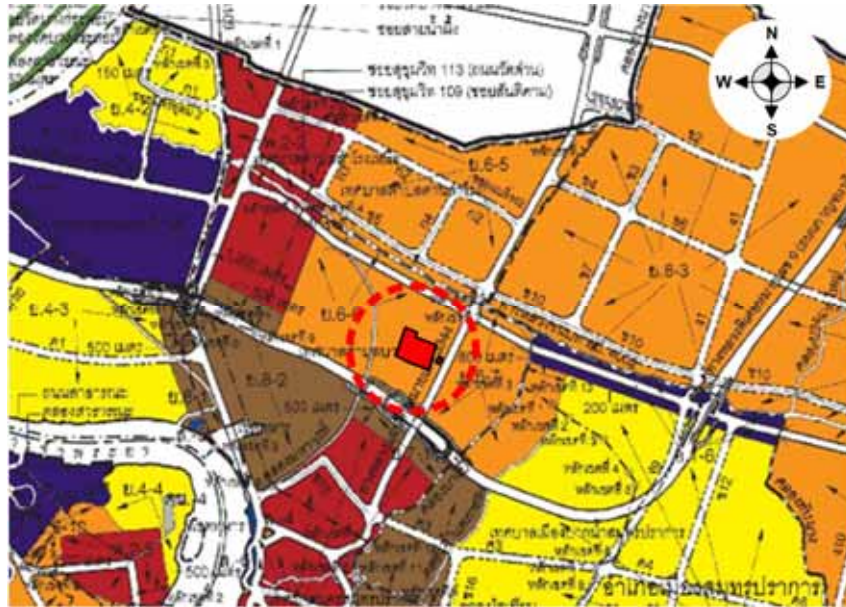
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - บริเวณหมายเลข ย.6-6) โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภท ย.6 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
9. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
11. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
12. ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
13. ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางเมืองใหม่ การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้
โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงลาดพร้าว - สำโรง)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

ลักษณะโครงการ : โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตรรวม 23 สถานี มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 4 สาย คือ สายสีเทาของกรุงเทพ สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาลี รถไฟเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 และสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง

รายละเอียดแนวเส้นทาง : โดยแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงินระยะแรก) ที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ไปตามแนวถนนลาดพร้าว โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาของกรุงเทพมหานครที่แยกคลองรัช และยกระดับข้ามทางด่วนคลองรัชจนถึงทางแยกบางกะปิ จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาไปทางทิศใต้ตามถนนศรีนครินทร์ เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ทางแยกลำสาลี ต่อจากนั้นแนวเส้นทางจะยกระดับข้ามทางแยกต่างระดับพระราม 9 โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) และผ่านแยกพัฒนาการ แยกศรีนุช แยกศรีอุดมสุข แยกศรีเอี่ยม จนถึงแยกศรีเทพา จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาอีกครั้งไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนเทพารักษ์ ผ่านจุดเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง และสิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณถนนปู่เจ้าสมิงพราย รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 30.4 กิโลเมตร ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 23 แห่ง โรงจอดรถศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง อาคารและลานจอดรถแล้วจร 1 แห่ง บริเวณพื้นที่ทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม

ความคืบหน้าโครงการ : ความก้าวหน้าโครงการฯโดยรวมประมาณ 48% ณ เดือนธันวาคม 2562

แหล่งที่มาข้อมูล : <https://www.mrta.co.th/th/projectelectrictrain/bangkok-and-vicinities/yellowline/>
<https://mrta-yellowline.com/ความคืบหน้าการก่อสร้าง/>

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินบริษัท มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

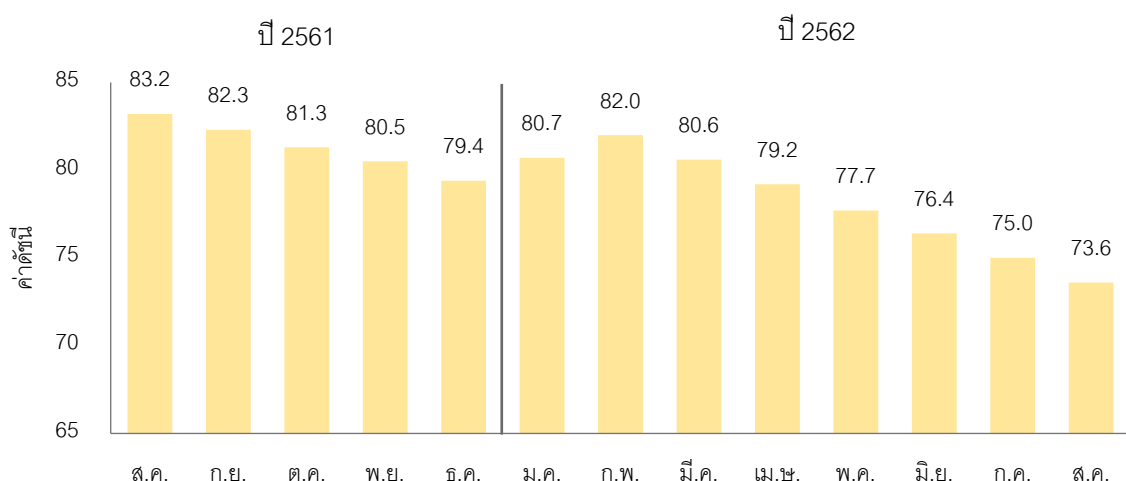
7. ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย และสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

7.1 ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

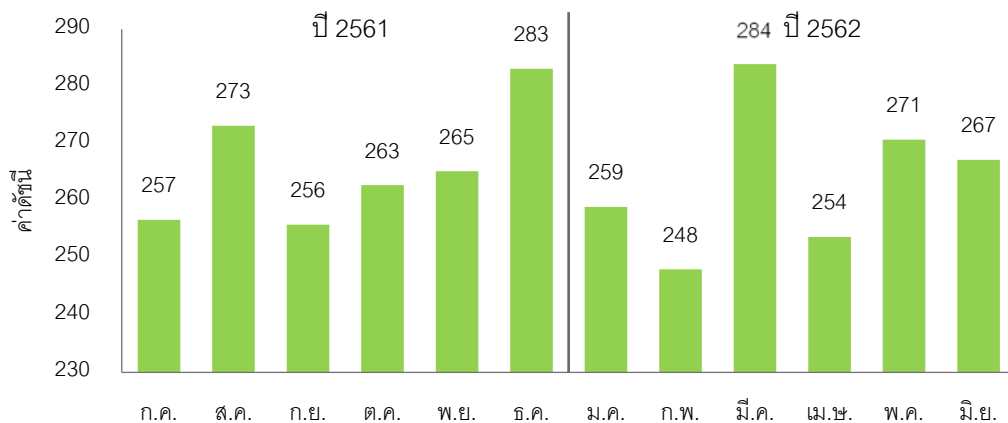


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

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

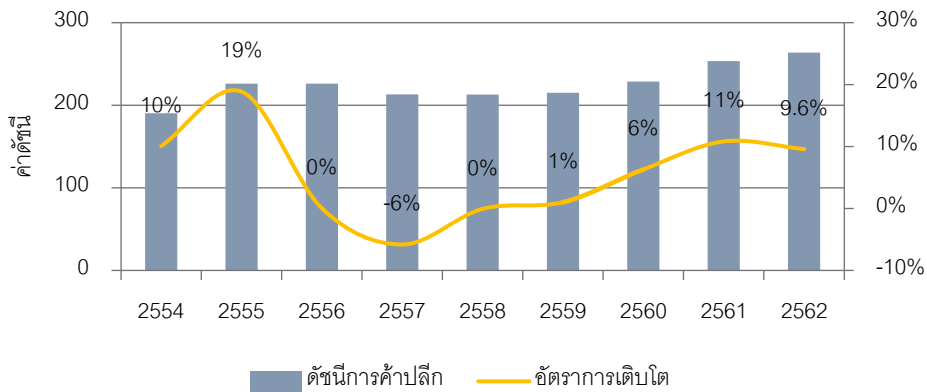
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

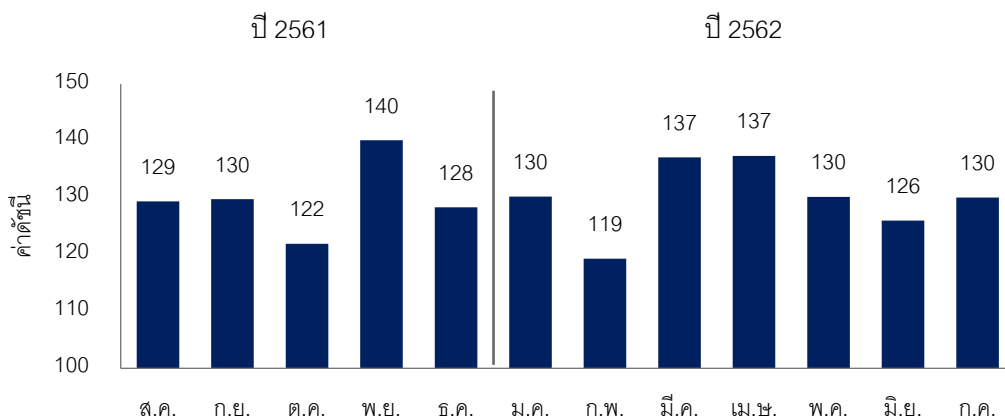


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

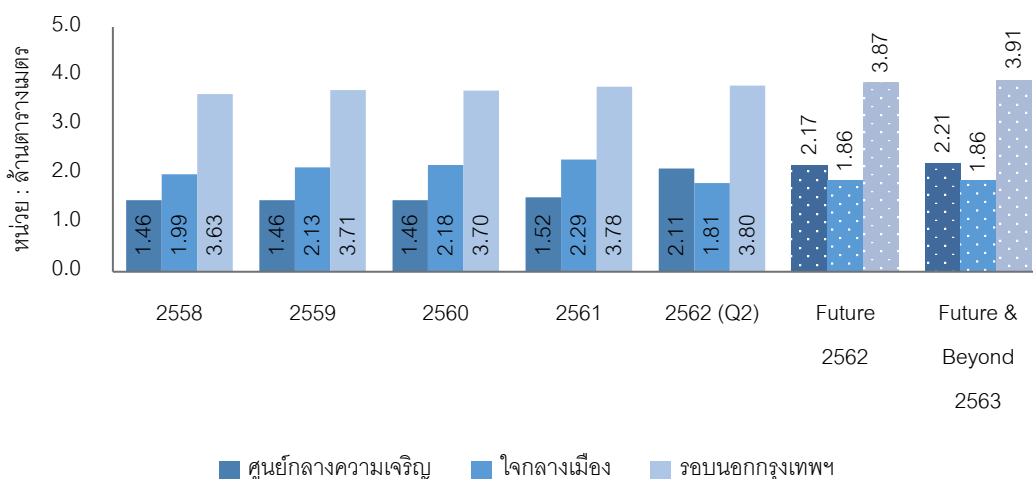
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

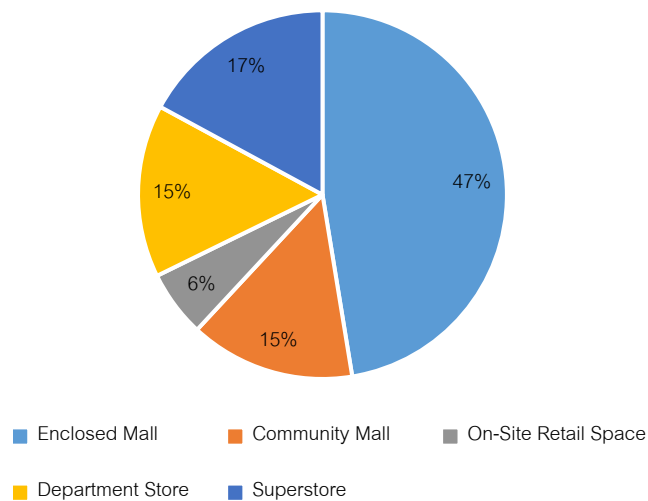
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเซ็นทรัล วิลเลจ พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร ซึ่งมีกำหนดเปิดตัวโครงการในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 โครงการสยาม มิตรทาวน์ พื้นที่ประมาณ 30,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวในวันที่ 20 กันยายน 2562 โครงการสยาม พรีเมียม เอาท์เล็ต แวงค็อก พื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร มีกำหนดเปิดตัวประมาณเดือนธันวาคม 2562 โครงการวันแวงค็อก พื้นที่ประมาณ 260,000 ตารางเมตร และโครงการ Bangkok Mall พื้นที่ประมาณ 90,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการเตรียมแผน ประกอบด้วย โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค ซึ่งเป็นโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร โครงการร่วมทุนระหว่างกลุ่มซีพีเอ็น และฮ่องกง แลนด์ ในรูปโครงการผสมผสาน (Mixed-use) บนที่ดินสถานทูตอังกฤษเดิม พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร และโครงการบิก เลค ซิตี้ บริเวณเมืองทองธานี พื้นที่ประมาณ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



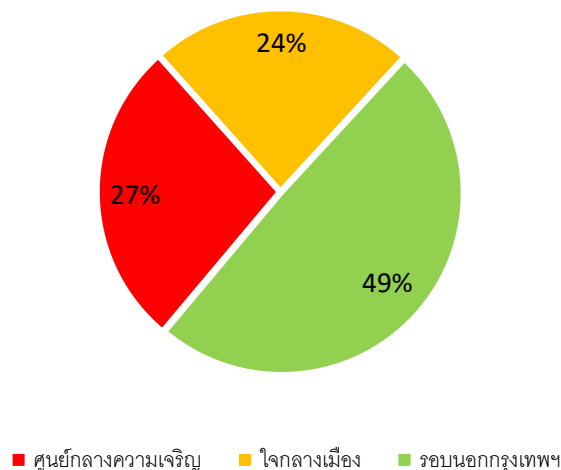
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 47% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2560



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

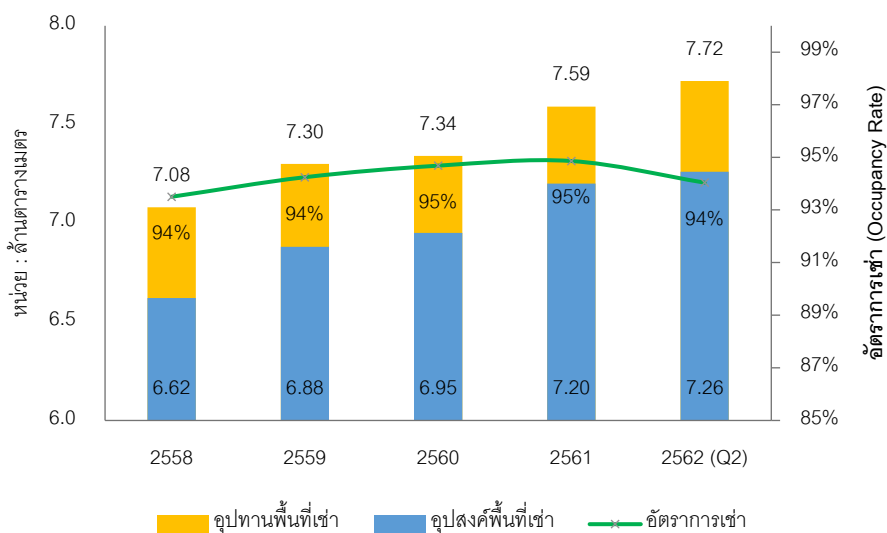
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

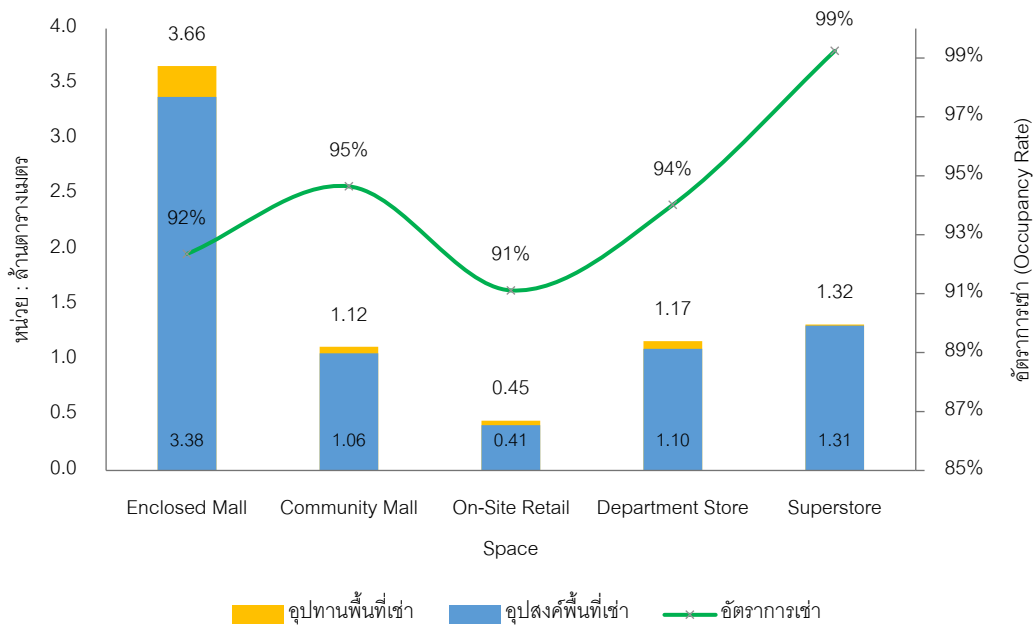
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 42,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2562

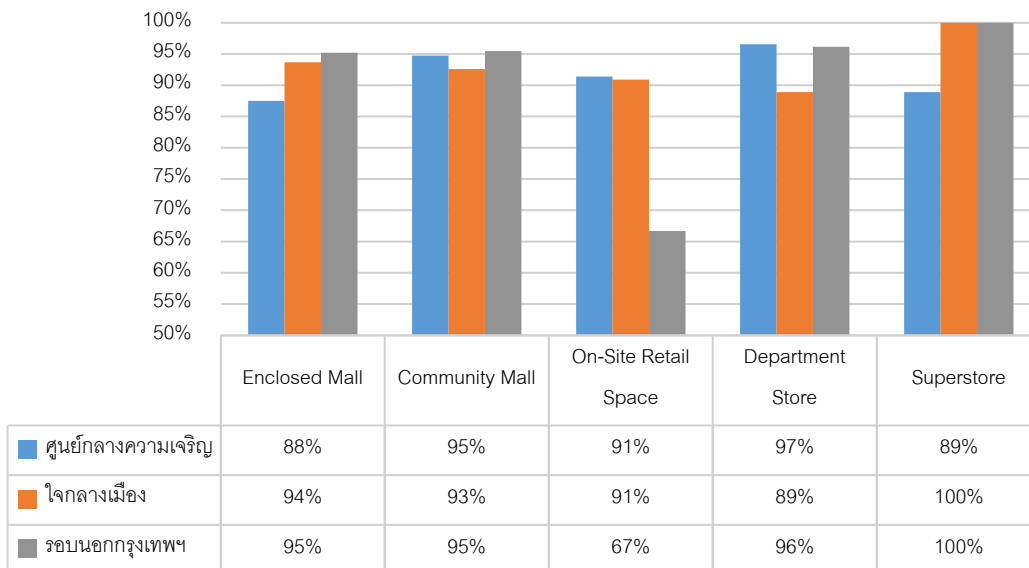


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 95% ตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ประมาณ 94% ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 92% และศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 91% ตามลำดับ

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



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



- ค่าเช่า (Rental)

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

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่น ๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบปิด	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	ศูนย์การค้าแบบปิด	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	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

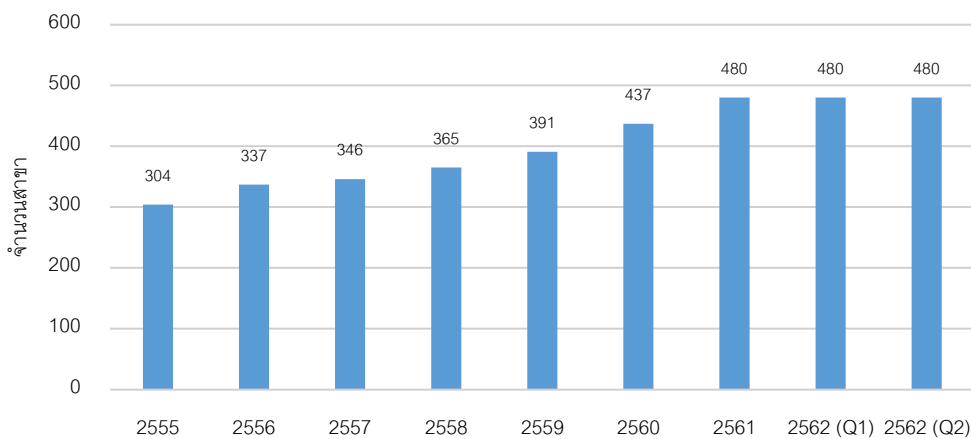
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

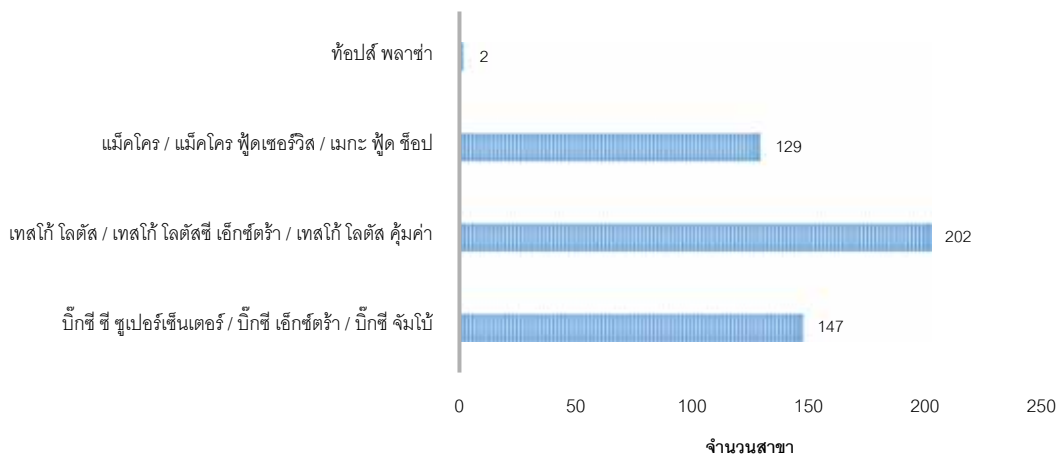
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



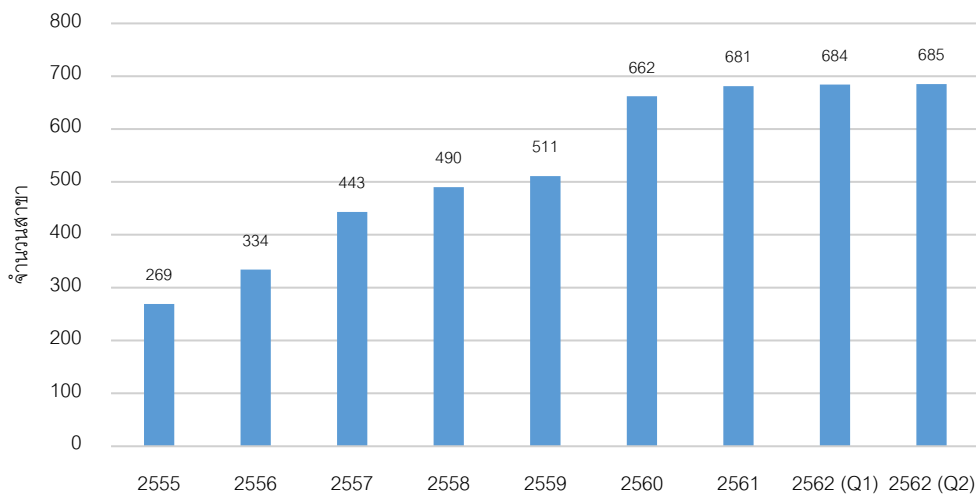
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



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 แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมท่างกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

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

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach) 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)

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

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 10 - 11 เนื้อที่ดินประมาณ 6-1-75 ไร่ (2,575 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 380,000 บาท
2. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 12 - 13 เนื้อที่ดินประมาณ 4-2-66 ไร่ (1,866 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 350,000 บาท
3. ที่ดินว่างเปล่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย “นิว โนเบิล (ศรีนครินทร์-ลาซาล)” ตัดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 12 - 13 เนื้อที่ดินประมาณ 3-1-77.9 ไร่ (1,377.9 ตารางวา) มีราคาซื้อ - ขายประมาณเดือนพฤษภาคม 2562 ตารางวาละ 200,000 บาท
4. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 16 - 17 เนื้อที่ดินประมาณ 18-0-00 ไร่ (7,200 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 150,000 บาท

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนศรีนครินทร์ และติดถนน สุขาภิบาล	ติดถนนศรีนครินทร์ (กิโลเมตรที่ 10-11)	ติดถนนศรีนครินทร์ (กิโลเมตรที่ 12-13)	ติดถนนศรีนครินทร์ (กิโลเมตรที่ 12-13)	ติดถนนศรีนครินทร์ (กิโลเมตรที่ 16-17)
ช่วงเวลา		เมษายน 2563	เมษายน 2563	ซื้อ-ขาย พฤษภาคม 2562	เมษายน 2563
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	48-1-74.3 ไร่	6-1-75 ไร่	4-2-66 ไร่	3-1-77.9 ไร่	18-0-00 ไร่
ราคา (บาท/ตารางวา)		380,000	350,000	200,000	150,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		380,000	350,000	200,000	150,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		380,000	350,000	200,000	150,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	0.0%	-10.0%
		342,000	315,000	200,000	135,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		342,000	315,000	200,000	135,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		-25.0%	-25.0%	-25.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-25.0%	-25.0%	-25.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		-10.0%	-10.0%	-10.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-60.0%	-60.0%	-60.0%	-10.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		136,800	126,000	80,000	121,500
ผลการปรับฐานข้อมูล					
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	116,075	34,200	31,500	20,000	30,375
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	120,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)

ราคา 120,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 2,324,916,000 บาท
หรือประมาณ 2,325,000,000 บาท

● การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% - 3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	40,641.0	29,000	1,178,589,000	20	2%	40%	471,435,600	707,153,400
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	16,733.0	12,000	200,796,000	20	2%	40%	80,318,400	120,477,600
รวมมูลค่าอาคาร			1,379,385,000	รวมมูลค่าอาคาร			827,631,000	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	42,010.0	1,500	63,015,000	20	2%	40%	25,206,000	37,809,000
รั้วคอนกรีต (สูง 2.00 เมตร)	934.0	2,000	1,868,000	20	2%	40%	747,200	1,120,800
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด	-	4,200,000	20	2%	40%	1,680,000	2,520,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			69,083,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			41,449,800	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			1,448,468,000	มูลค่าตลาด (Market Value)			869,080,800	
หรือประมาณ			1,448,000,000	หรือประมาณ			869,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน	2,325,000,000
● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	869,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,194,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าโดยพิจารณาจากรายได้ (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 สาขาศรีนครินทร์ ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

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

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	10,539.96	1,335	3.5% ต่อปี ตลอดอายุประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	3,778.72	880	2.5% ต่อปี ตลอดอายุประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับแก้ไขวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	3,057,920						
ปีที่ 2	3,057,920						
ปีที่ 3.1	3,057,920						
ปีที่ 3.2	2,752,780						
ปีที่ 4	3,028,058						
ปีที่ 5	3,028,058						
ปีที่ 6	3,028,058						
ปีที่ 7	3,330,864						
ปีที่ 8	3,330,864						
ปีที่ 9	3,330,864	ปีที่ 1 (25 ก.พ. 63 – 24 ก.พ. 64)	12	3,330,864	-	3,663,950	39,970,368
ปีที่ 10	3,663,950	ปีที่ 2 (25 ก.พ. 64 – 24 ก.พ. 65)	12	3,663,950	-	3,663,950	43,967,400
ปีที่ 11	3,663,950	ปีที่ 3 (25 ก.พ. 65 – 24 ก.พ. 66)	12	3,663,950	-	3,663,950	43,967,400
ปีที่ 12	3,663,950	ปีที่ 4 (25 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 67)	12	3,663,950	-	4,030,345	43,967,400
ปีที่ 13	4,030,345	ปีที่ 5 (25 ก.พ. 67 – 24 ก.พ. 68)	12	4,030,345	-	4,030,345	48,364,140
ปีที่ 14	4,030,345	ปีที่ 6 (25 ก.พ. 68 – 24 ก.พ. 69)	12	4,030,345	-	4,030,345	48,364,140

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 15	4,030,345	ปีที่ 7 (25 ก.พ. 69 – 24 ก.พ. 70)	12	4,030,345	-	4,433,380	48,364,140
ปีที่ 16	4,433,380	ปีที่ 8 (25 ก.พ. 70 – 24 ก.พ. 71)	12	4,433,380	-	4,433,380	53,200,556
ปีที่ 17	4,433,380	ปีที่ 9 (25 ก.พ. 71 – 24 ก.พ. 72)	12	4,433,380	-	4,433,380	53,200,556
ปีที่ 18	4,433,380	ปีที่ 10 (25 ก.พ. 72 – 24 ก.พ. 73)	12	4,433,380	-	4,876,717	53,200,556
ปีที่ 19	4,876,717	ปีที่ 11 (25 ก.พ. 73 – 24 ก.พ. 74)	12	4,876,717	-	4,876,717	58,520,610
ปีที่ 20	4,876,717						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ฉบับแก้ไขวันที่ 5 มีนาคม 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	454,510						
ปีที่ 2	454,510						
ปีที่ 3.1	454,510						
ปีที่ 3.2	390,475						
ปีที่ 4	429,523						
ปีที่ 5	429,523						
ปีที่ 6	429,523						
ปีที่ 7	472,475						
ปีที่ 8	472,475						
ปีที่ 9	472,475	ปีที่ 1 (25 ก.พ. 63 – 24 ก.พ. 64)	12	472,475	-	519,723	5,669,700
ปีที่ 10	519,723	ปีที่ 2 (25 ก.พ. 64 – 24 ก.พ. 65)	12	519,723	-	519,723	6,236,676
ปีที่ 11	519,723	ปีที่ 3 (25 ก.พ. 65 – 24 ก.พ. 66)	12	519,723	-	519,723	6,236,676
ปีที่ 12	519,723	ปีที่ 4 (25 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 67)	12	519,723	-	571,695	6,236,676
ปีที่ 13	571,695	ปีที่ 5 (25 ก.พ. 67 – 24 ก.พ. 68)	12	571,695	-	571,695	6,860,345
ปีที่ 14	571,695	ปีที่ 6 (25 ก.พ. 68 – 24 ก.พ. 69)	12	571,695	-	571,695	6,860,345
ปีที่ 15	571,695	ปีที่ 7 (25 ก.พ. 69 – 24 ก.พ. 70)	12	571,695	-	628,865	6,860,345
ปีที่ 16	628,865	ปีที่ 8 (25 ก.พ. 70 – 24 ก.พ. 71)	12	628,865	-	628,865	7,546,382
ปีที่ 17	628,865	ปีที่ 9 (25 ก.พ. 71 – 24 ก.พ. 72)	12	628,865	-	628,865	7,546,382
ปีที่ 18	628,865	ปีที่ 10 (25 ก.พ. 72 – 24 ก.พ. 73)	12	628,865	-	691,751	7,546,382
ปีที่ 19	691,751	ปีที่ 11 (25 ก.พ. 73 – 24 ก.พ. 74)	12	691,751	-	691,751	8,301,013
ปีที่ 20	691,751						

- พื้นที่ผู้เช่าหลัก (บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน))

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	3,393	210	7.5% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุ ประมาณการ

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 19 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น
- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ ในส่วนผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่ามีการเก็บค่าเช่าจากยอดขายได้ (Profit Sharing) จากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

● **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	96% ในปีที่ 1 97% ในปีที่ 2 และจนตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100%

2. รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชัน รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 30% ของรายได้จากราคาแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณา ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

3. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้ได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้ได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้ได้อื่นๆ	ประมาณ 0.5% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 3.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	ประมาณ 6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 47 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (25 กุมภาพันธ์ 2563) ประมาณ 2.46% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 6% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

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

- **ต้นทุนขายทรัพย์สิน**

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

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากราคาค่าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดค่าเช่า (Fixed-rent Tenant)	168,850,159	174,759,915	180,876,512	187,207,190	193,759,441	200,541,022	207,559,958	214,824,556	222,343,416	230,125,435	238,179,825
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	39,903,283	40,900,865	41,923,387	42,971,472	44,045,758	45,146,902	46,275,575	47,432,464	48,618,276	49,833,733	51,079,576
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	96%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากราคาค่าแบบถาวร	200,403,305	209,190,957	216,115,902	223,273,301	230,671,044	238,317,286	246,220,466	254,389,310	262,832,841	271,560,393	280,581,619
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	39,970,368	43,967,400	43,967,400	43,967,400	48,364,140	48,364,140	48,364,140	53,200,556	53,200,556	53,200,556	58,520,610
ศูนย์อาหาร (Food Court)	5,669,700	6,236,676	6,236,676	6,236,676	6,860,345	6,860,345	6,860,345	7,546,382	7,546,382	7,546,382	8,301,013
เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์	8,550,360	8,550,360	8,550,360	9,191,637	9,191,637	9,191,637	9,881,010	9,881,010	9,881,010	10,622,086	10,622,086
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	54,190,428	58,754,436	58,754,436	59,395,713	64,416,122	64,416,122	65,105,495	70,627,948	70,627,948	71,369,024	77,443,708
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	62,686,099	64,566,682	66,503,683	68,498,793	70,553,757	72,670,370	74,850,481	77,095,995	79,408,875	81,791,142	84,244,876
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	317,279,832	332,512,075	341,374,021	351,167,808	365,640,923	375,403,778	386,176,442	402,113,253	412,869,664	424,720,558	442,270,203
รายได้อื่นๆ (Other Income)	1,358,199	1,411,540	1,455,850	1,504,819	1,552,082	1,600,896	1,654,760	1,706,832	1,760,614	1,819,868	1,877,243
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	318,638,031	333,923,615	342,829,870	352,672,626	367,193,005	377,004,675	387,831,202	403,820,085	414,630,277	426,540,426	444,147,446
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	8,735,935	8,998,013	9,267,953	9,545,992	9,832,372	10,127,343	10,431,163	10,744,098	11,066,421	11,398,413	11,740,366
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	7,614,716	7,980,290	8,192,976	8,428,027	8,775,382	9,009,691	9,268,235	9,650,718	9,908,872	10,193,293	10,614,485
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	6,519,354	6,775,392	6,988,079	7,223,130	7,449,995	7,684,303	7,942,847	8,192,792	8,450,945	8,735,367	9,010,766
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	16,379,878	17,023,172	17,557,548	18,148,113	18,718,111	19,306,811	19,956,403	20,584,389	21,233,000	21,947,609	22,639,549
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	2,729,980	2,837,195	2,926,258	3,024,686	3,119,685	3,217,802	3,326,067	3,430,731	3,538,833	3,657,935	3,773,258
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	4,779,570	5,008,854	5,142,448	5,290,089	5,507,895	5,655,070	5,817,468	6,057,301	6,219,454	6,398,106	6,662,212
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	46,759,433	48,622,917	50,075,262	51,660,037	53,403,440	55,001,020	56,742,183	58,660,029	60,417,526	62,330,724	64,440,636
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	271,878,598	285,300,698	292,754,608	301,012,590	313,789,565	322,003,655	331,089,019	345,160,055	354,212,751	364,209,702	379,706,810
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	4,893,815	5,135,413	5,269,583	5,418,227	5,648,212	5,796,066	5,959,602	6,212,881	6,375,830	6,555,775	6,834,723
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	2,549,104	2,625,577	2,704,345	2,785,475	2,869,039	2,955,110	3,043,764	3,135,077	3,229,129	3,326,003	3,425,783
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	7,442,919	7,760,990	7,973,928	8,203,702	8,517,251	8,751,176	9,003,366	9,347,958	9,604,959	9,881,777	10,260,506
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	8,189,939	8,511,586	8,778,774	9,074,057	9,359,056	9,653,406	9,978,202	10,292,194	10,616,500	10,973,805	11,319,775
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	256,245,740	269,028,122	276,001,907	283,734,832	295,913,258	303,599,073	312,107,451	325,519,903	333,991,293	343,354,120	358,126,530
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										4,896,101,268	
Net Operating Income + Terminal Value	256,245,740	269,028,122	276,001,907	283,734,832	295,913,258	303,599,073	312,107,451	325,519,903	333,991,293	5,239,455,388	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	3,685,259,289	บาท									
หรือประมาณ	3,685,000,000	บาท									

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	3,194,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	3,685,000,000

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

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

- ที่ดิน 2 แปลง จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

เงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรทว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัทฯ มันคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลาหลายเดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งการผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรทได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ชัดเจน

มูลค่าตลาด (Market Value)	3,685,000,000 บาท (สามพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

นาย รุ่งโรจน์ วัฒนศิริ

(นายภมร รุจิรานิวัติชัย)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า (วส.1936)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย

(นายวุฒิมนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย

สุรารุช ชนนะแก้ว

(นายสุรารุช ชนนะแก้ว)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 10 – 11 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 6.6 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 7-29)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ที่ดิน	: 6-1-75.0 ไร่ (2,575.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 380,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: เมษายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณพรทิพย์ โทรศัพท์ 087-200-4019
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการพักอาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 12 – 13 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือประมาณ 4.8 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 46)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 4-2-66 ไร่ (1,866 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ถมแล้ว มีระดับสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.2 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 350,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: เมษายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณเก่ง โทรศัพท์ 061-654-2416
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการพักอาศัย หรือด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย “นิเวศน์ โนเบิล (ศรีนครินทร์-ลาซาล)”
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 12 – 13 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4.2 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ข. 6 - 3)
- สภาพแวดล้อม : ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : 3-1-77.9 ไร่ (1,377.9 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 12 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
- ราคาซื้อ-ขาย : 200,000 บาทต่อตารางวา (ประมาณเดือนพฤษภาคม 2562)
- วันที่สำรวจข้อมูล : เมษายน 2563
- แหล่งที่มาของข้อมูล : สัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านโครงการพักอาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

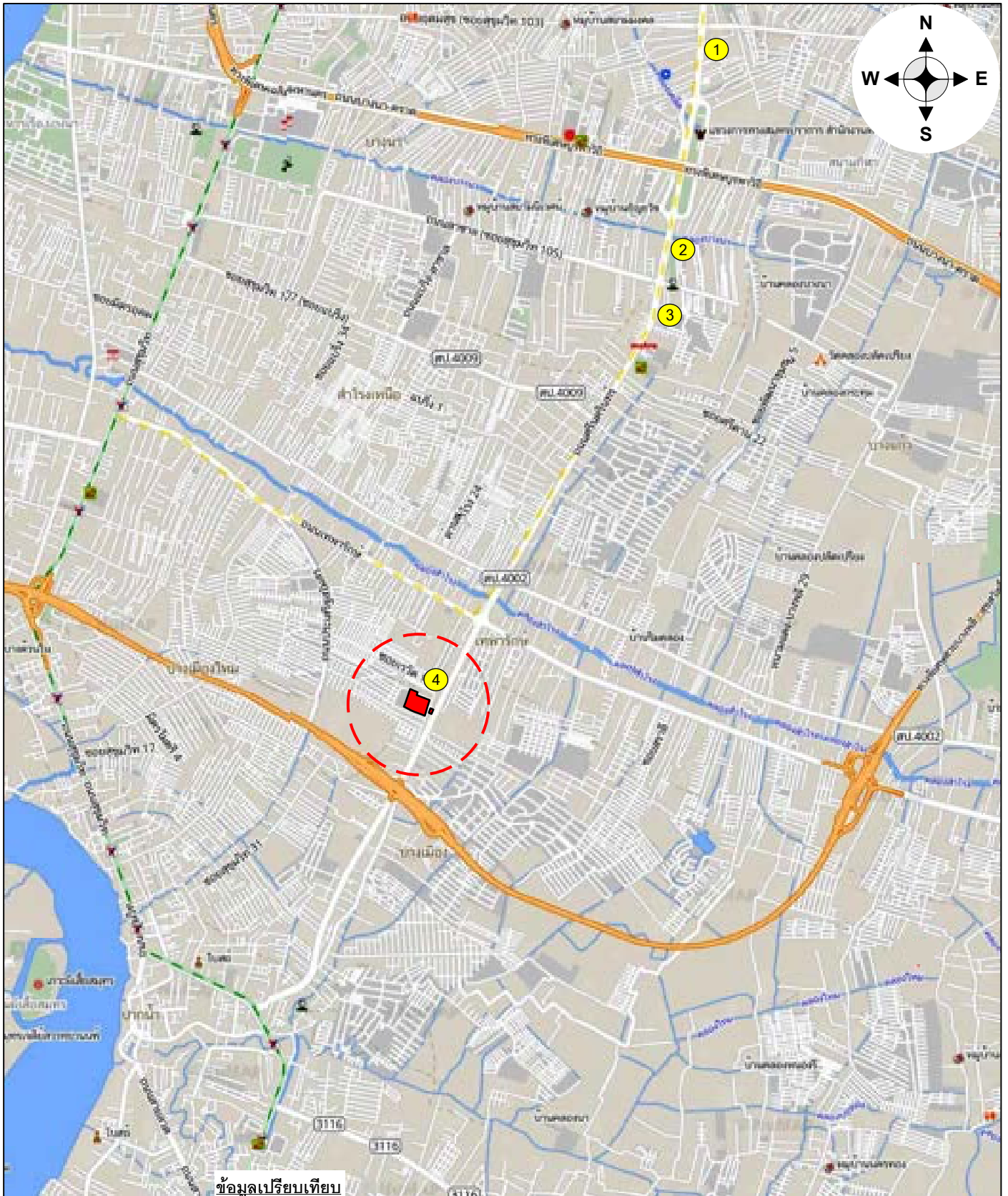


ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนศรีนครินทร์ บริเวณกิโลเมตรที่ 16 – 17 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือประมาณ 200 เมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 6)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: 18-0-0.0 ไร่ (7,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 300 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 1-2 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 150,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: เมษายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณนิ โทรศัพท์ 061-417-1111
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบ

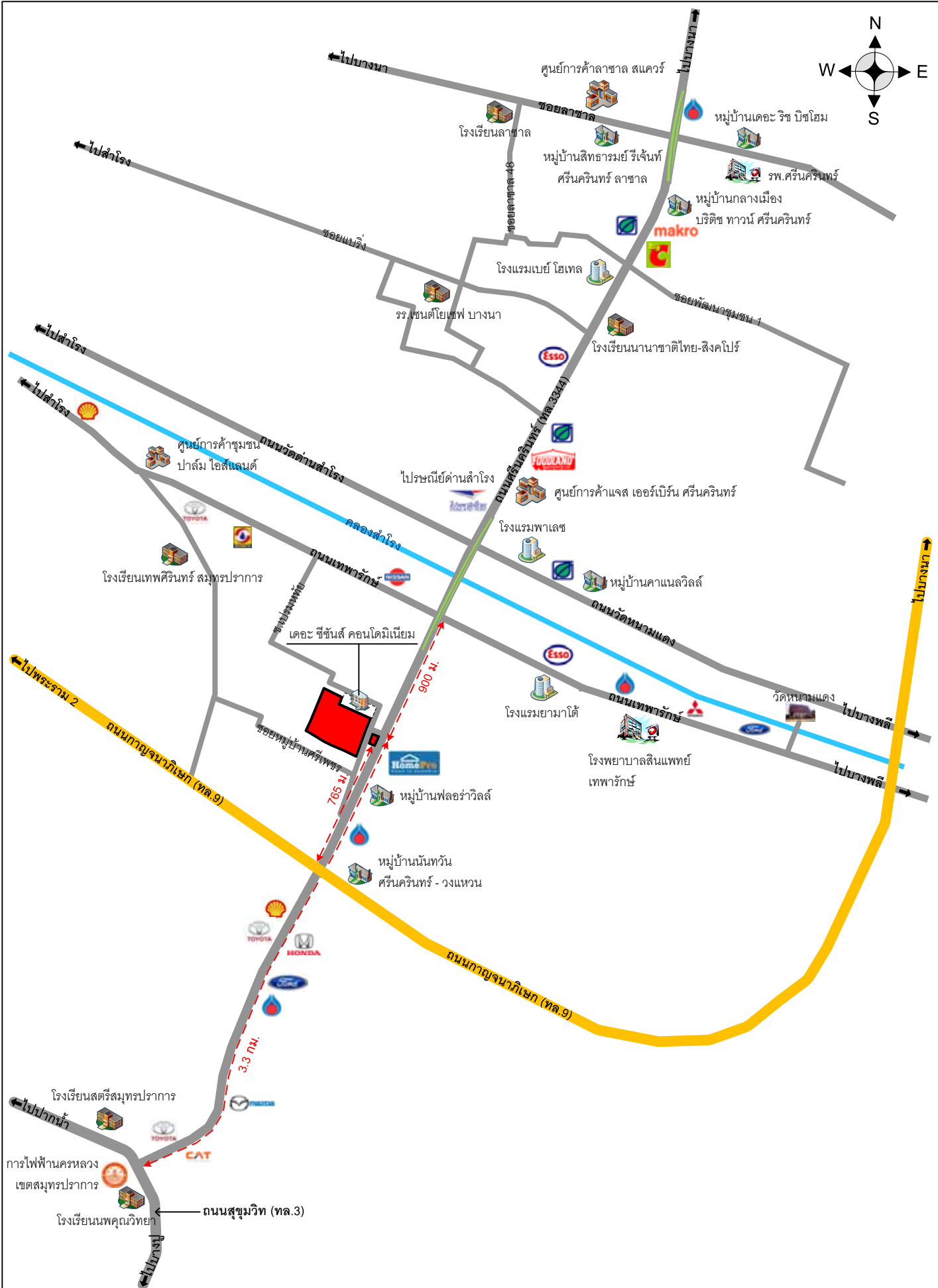
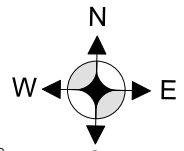
ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
①	ติดถนนศรีนครินทร์ กม.10-11	6-1-75	380,000	-	-
②	ติดถนนศรีนครินทร์ กม.12-13	4-2-66	350,000	-	-
③	ติดถนนศรีนครินทร์ กม.12-13	3-1-77.9	-	200,000	ซื้อ-ขาย พ.ศ. 2562
④	ติดถนนศรีนครินทร์ กม.16-17	18-0-0	150,000	-	-

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



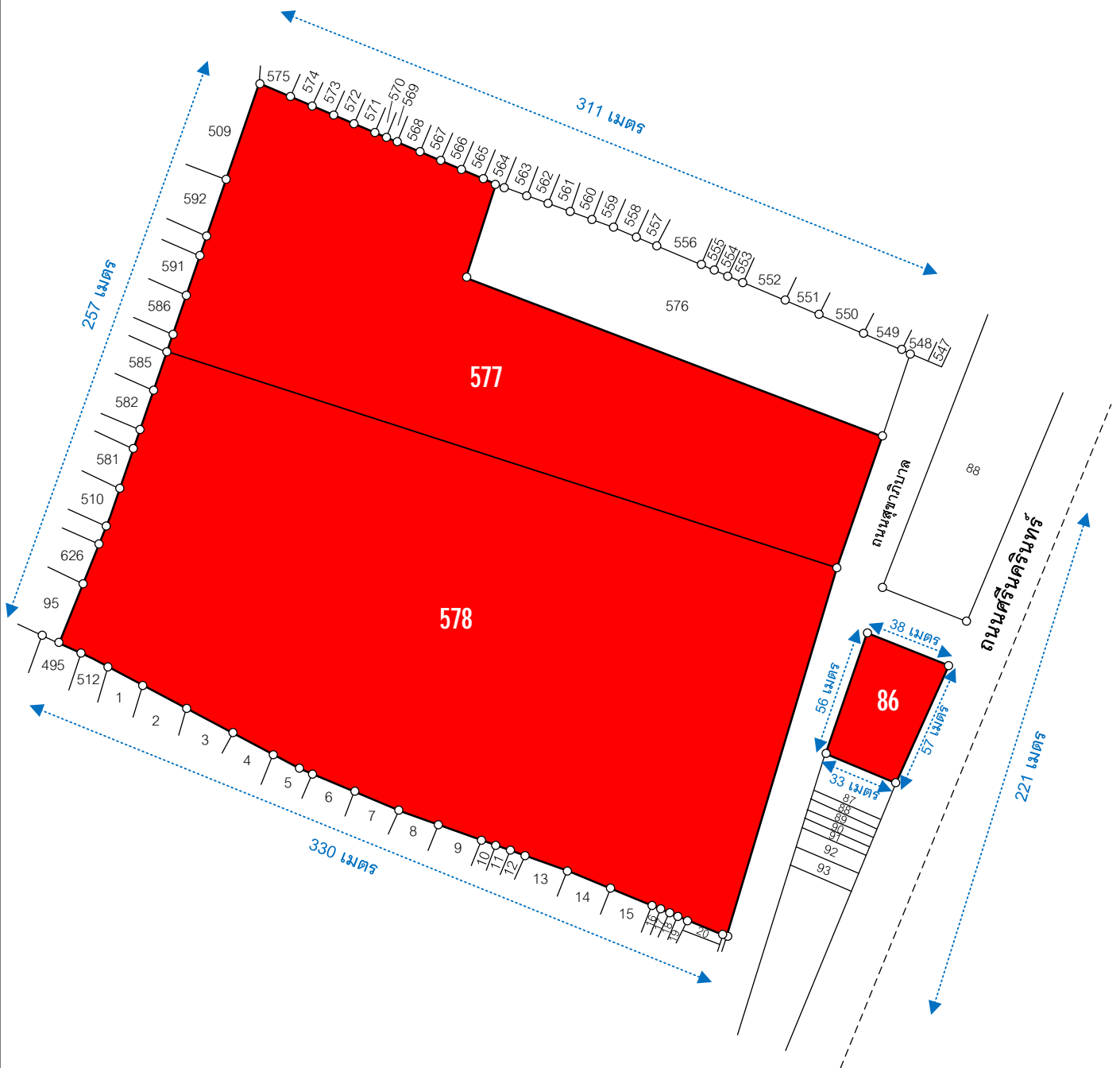
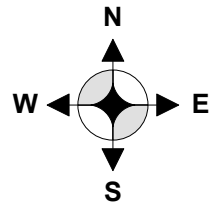
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามตราส่วน



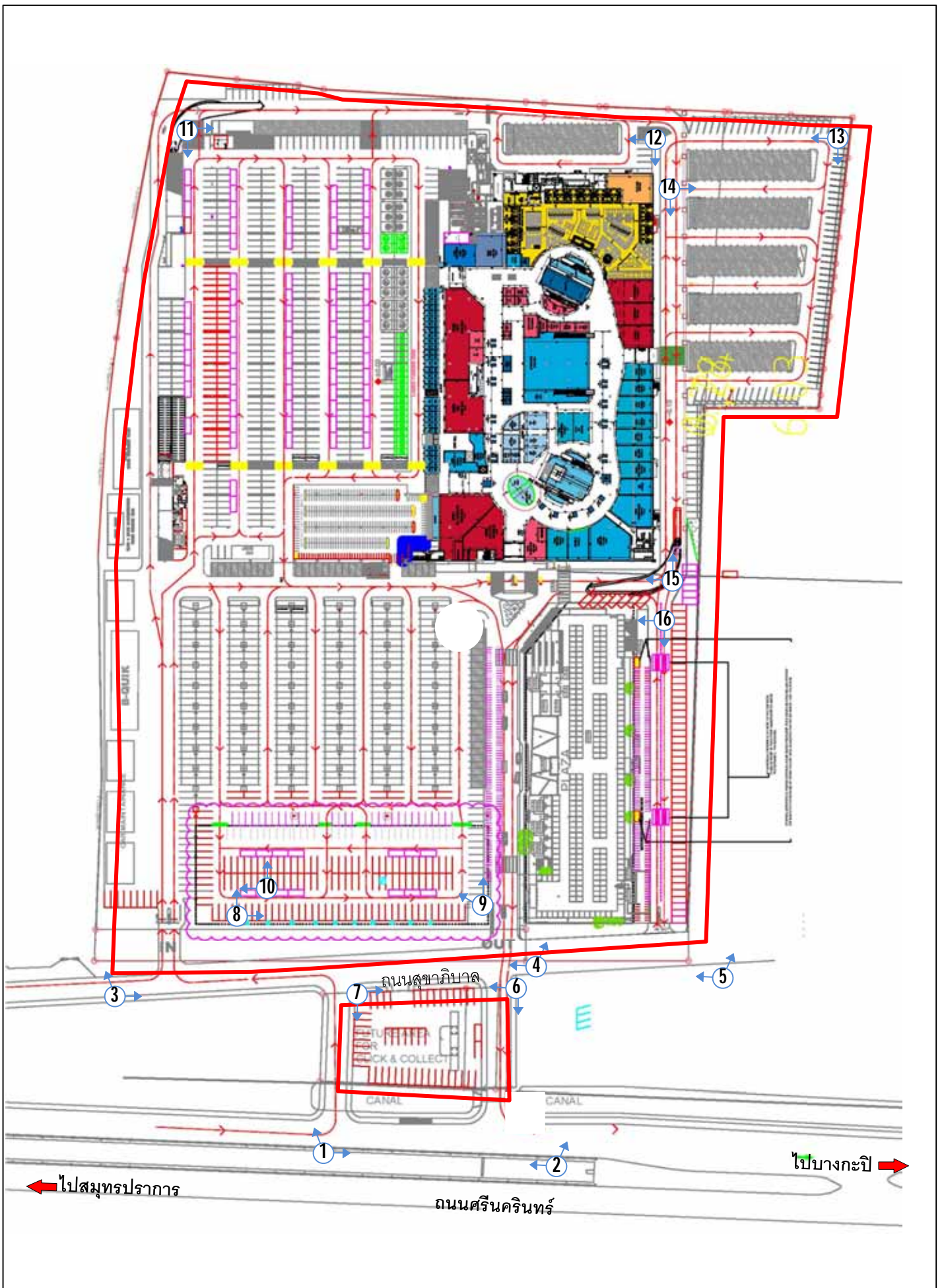
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร

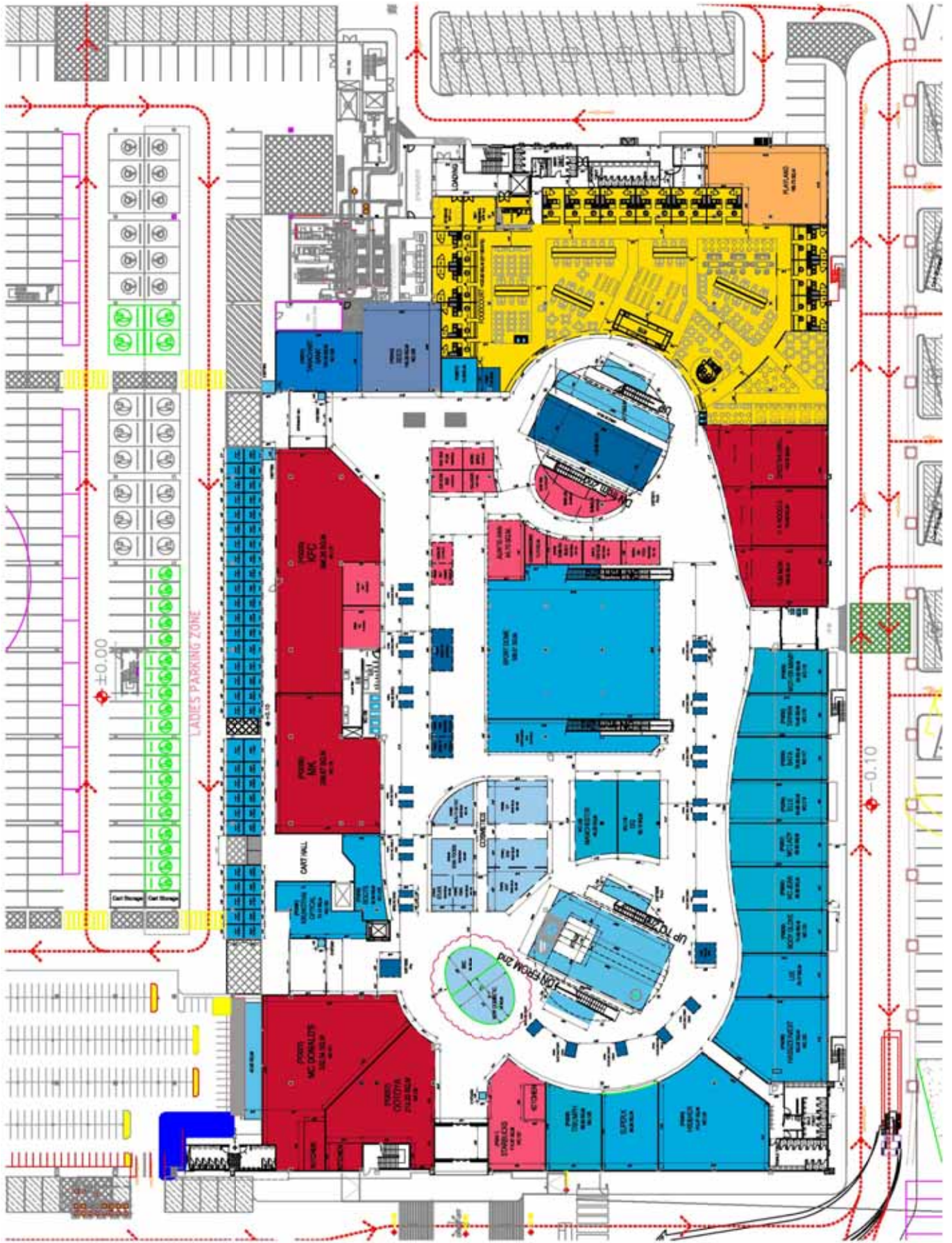


15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

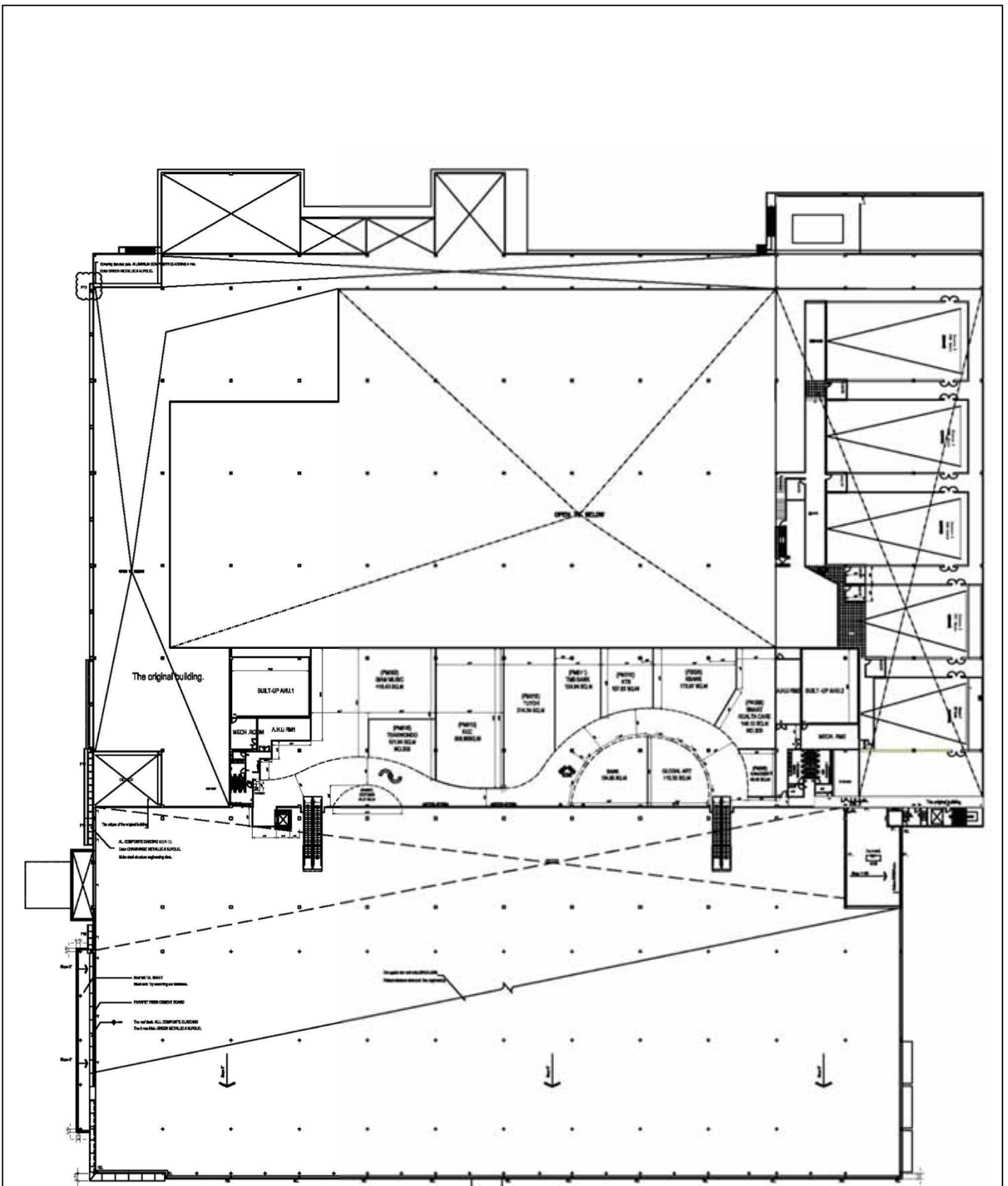
ผังอาคาร
 ไม่เข้ามาตราส่วน

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ⊕ จุดถ่ายภาพ

เอกสารประกอบ จ
แปลนอาคาร







แปลนพื้นชั้นลอย

เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๕ / ๒๕๕๑

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทิวทึน อีстейท จำกัด ... เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๖๒๙/๑ ตรอก/ซอย ... ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐ ...
ตำบล/แขวง คลองจั่น อำเภอ/เขต ปทุมธานี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง, คัดแปลงอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ๕ ตรอก/ซอย ... ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ ๕ ...
ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง จังหวัด สมุทรปราการ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ต.ค. ๑ เลขที่ ๕๑๔,๒๕๘๒๒๑ ๕๒๒๕๕๐
เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทิวทึน อีстейท จำกัด, บริษัท ที-เอส อีเกอ จำกัด ...

ข้อ ๒ เป็นอาคาร แถว ... (ขอพักชั่วคราว)

(๑) ชนิด บ.ศ. ๒ ชั้น ๒ จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่ สรรพสินค้า, หาดิพย์, กำแพง, ห้องเย็น, เบบี้, ลีลาการ์, มอเตอร์

พื้นที่/ความยาว ๒๐,๗๐๖.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลัมรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ ๕,๕๔๕.๐๐ ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - หลัง เพื่อใช้เป็นที่ -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลัมรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - หลัง เพื่อใช้เป็นที่ -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลัมรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ๑๕ / ๒๕๕๑ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดย นายวิฑูรย์ วัฒนศิริ วิศวกร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกด้วยความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๑

(๒) โปรดปฏิบัติตาม "คู่มือ" หุ้มนกขั้ใบอนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๔ เดือน พฤษภาคม ๒๕๕๒

ได้รับอนุญาตจากสภาเทศบาลตำบลบางใหญ่
ผู้อำนวยการสภาเทศบาลตำบล
ที่สำนักงานผู้รับใบอนุญาต
และจะออกให้ผู้รับใบอนุญาต
อันมีบรรพบุรุษผู้รับใบอนุญาต
ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ





ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 52603/.....

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่าเมืองเอก แขวงเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย..... ถนน..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ได้ทำอาคาร..... ก่อสร้างอาคาร..... อาคารเป็นไม้โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต.....

ข้อ ๑ เป็นอาคาร..... (๑) ชนิด..... จำนวน.....

(๒) ชนิด..... จำนวน.....

(๓) ชนิด..... จำนวน.....

ที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส..... เลขที่/ส.ค..... เลขที่ 514 38261 38262 38263

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ออกให้ ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ. ๒๕๔๘ (ลายมือชื่อ).....



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 304 / 2551

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด
 ครอบครองอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ 6
 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ
 ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร, ดัดแปลงอาคาร อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เลขที่ 15 / 2551 ลงวันที่ 15 เดือน มกราคม พ.ศ. 2551 ซึ่งอาคารดังกล่าว
 เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
 เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, สำนักงาน, ห้อง-เย็น, เบบกที่มีที่จอดรถ ที่กัลปมิตร และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน ๒ คัน

(๒) ชนิด จำนวน
 เพื่อใช้เป็น โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปมิตร และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวน
 เพื่อใช้เป็น โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปมิตร และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ 6 ตรอก/ซอย ถนน ศรีนครินทร์
 หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บางเมืองใหม่ อำเภอ/เขต เมือง ฯ จังหวัด สมุทรปราการ
 โดย บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเทม เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด
 เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 514, 268221
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
 และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
 ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ปรารถนปฏิบัติตาม "คัมภีร์" ดัชนีหลังใบอนุญาต

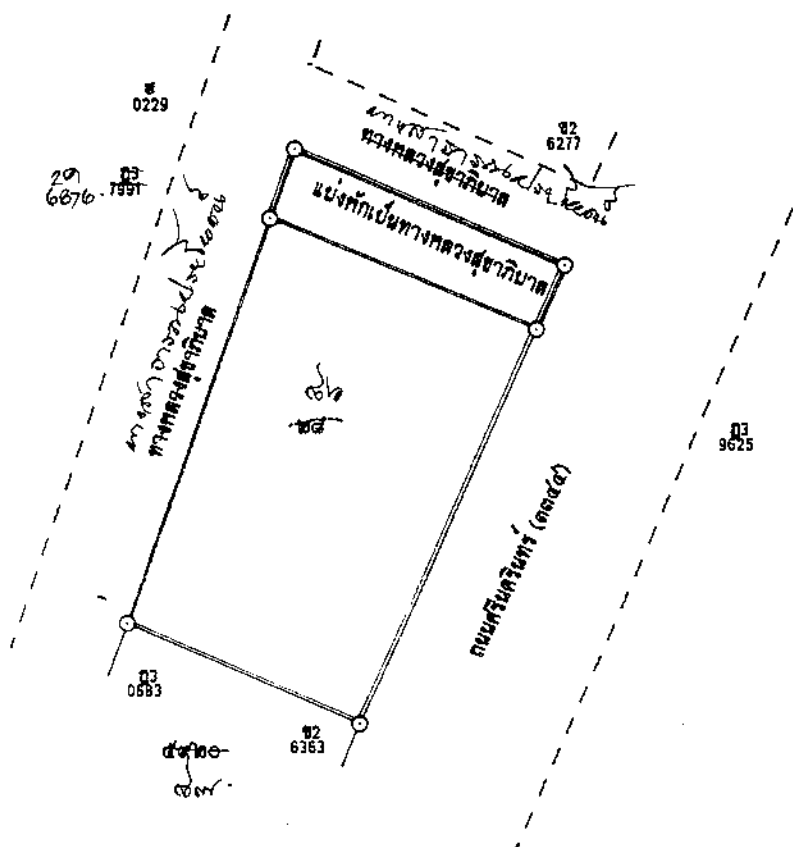
ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๑



เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐

13



ว.ค.

หัวหน้าการ

กรมการที่ดิน

๒๓ ก.พ. ๒๕๔๔

สำหรับเขตชลประทาน

ช.อ.

เจ้าพนักงานที่ดิน

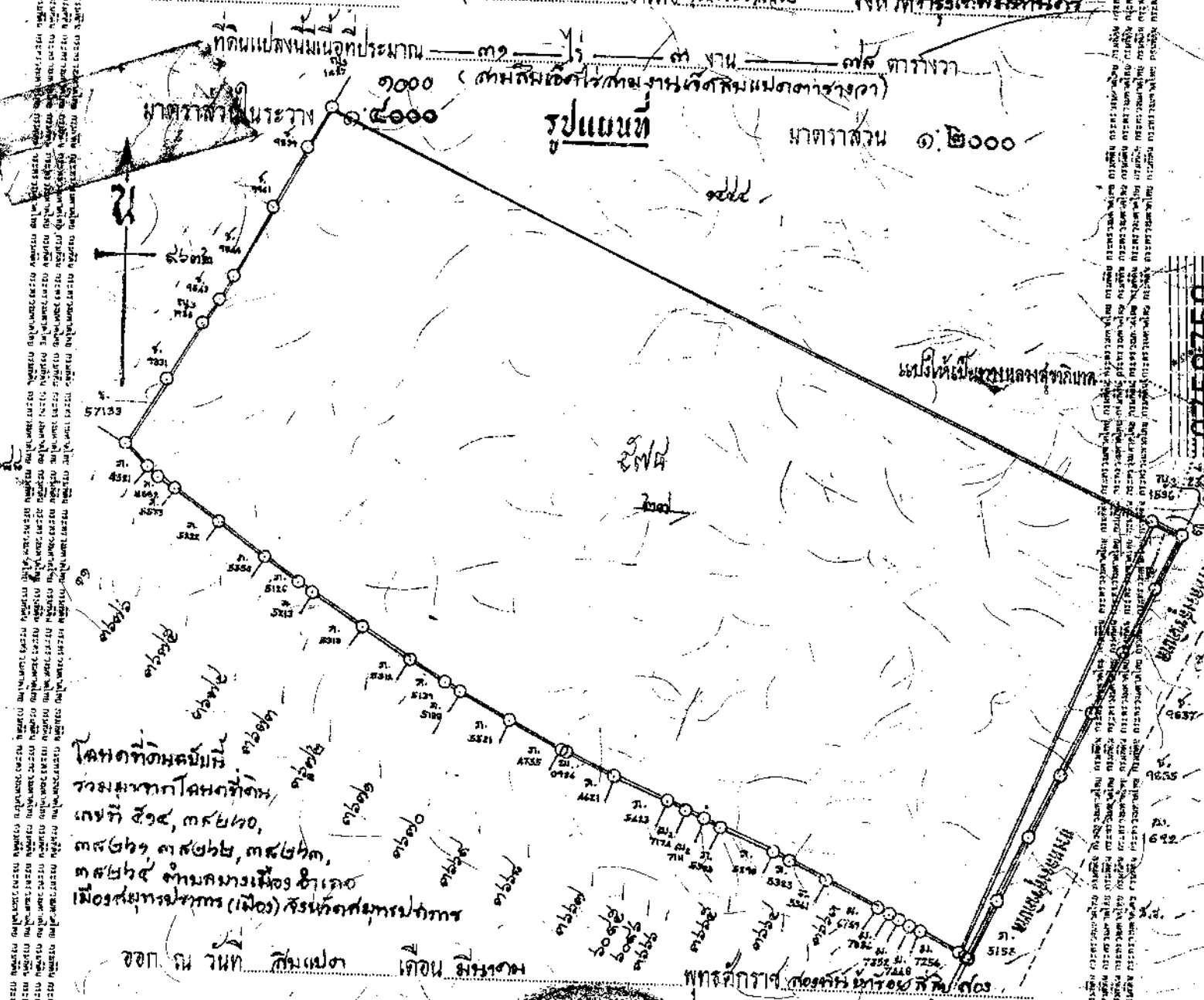
(นายสมบูรณ์ คงมณี)

ตำแหน่งที่ตั้ง
 ๑๖๖ ๑/๖๖๖-๑๖๖-๑๖
 เลขที่ดิน ๒๓๗
 หน้าสำรวจ ๓๒๔
 ๑๖๖๑ บางเมือง

โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๑๖๖
 เล่ม ๑ หน้า ๑๔
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน
 เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน น.ร.๑๖๖ เอก-ชัย สิริสวัสดิ์วิชัย รัชเทม สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๖๖ หมู่ ๑
 ถนน สิริสวัสดิ์วิชัย ตำบล สิริสวัสดิ์วิชัย อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ



โฉนดที่ดินฉบับนี้
 รวมมาจากโฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๑๖๖, ๓๒๒๖๐,
 ๓๒๒๖๑, ๓๒๒๖๒, ๓๒๒๖๓,
 ๓๒๒๖๔ จำนวนรวมเมือง อำเภอ
 เมืองสมุทรปราการ (เมือง) จังหวัดสมุทรปราการ



๐๗๕๙๗๕๐

514

(นางวิภา ชัยวิภา) ผู้เช่า ๘-๓.ค. ๒๕๔๒
 นายสมศักดิ์ พันธุ์วงศ์ ๓๓๓
 นายสัญญา ๓๓๓
 ๑๘ มี.ค. ๒๕๔๒

๐๗๕๙๗๕๐
 สมุทรปราการ

๒-๓.ค. ๒๕๔๒
 ๓-๓.ค. ๒๕๔๒
 ๘-๓.ค. ๒๕๔๒

สารบัญ

ผู้เสียภาษี

ผู้ปลงศพ

เมืองตามลำดับ

จังหวัด

ระวาง
เลขที่
เงินตก
ใหม่

เจ้าพนักงาน
สงขลา

นางสาว
นางสาว
นางสาว

บริษัท ๒๓-๕๕
บริษัท ๕๕-๖๖
บริษัท ๖๖-๗๗

กรมสรรพากร

๓ ๐๕ ๖๖

-

สงขลา

นางสาว
นางสาว

บริษัท ๒๓-๕๕
บริษัท ๕๕-๖๖

กรมสรรพากร
และสำนักงาน
ไอที

๓ ๐๕ ๖๖

-

สงขลา

นางสาว

(น.ส. ๕ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง **ผ.อ. 5136 III 7406-16**

เลขที่ดิน **๕๒๐๗ ๕๓๗**

หน้าสำรวจ **๓๓๖๖๓**

ตำบล **นางเลิ้ง**

โฉนดที่ดิน

เลขที่ **๒๖๖๓/๒๒๑**

เล่ม **๒๖๖๓** หน้า **๒๑**

อำเภอ **เมืองสมุทรปราการ**

จังหวัด **สมุทรปราการ**

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็มส์ จำกัด** ไทย **อยู่บ้านเลขที่ ๖๕๕ หมู่ที่ ๑**

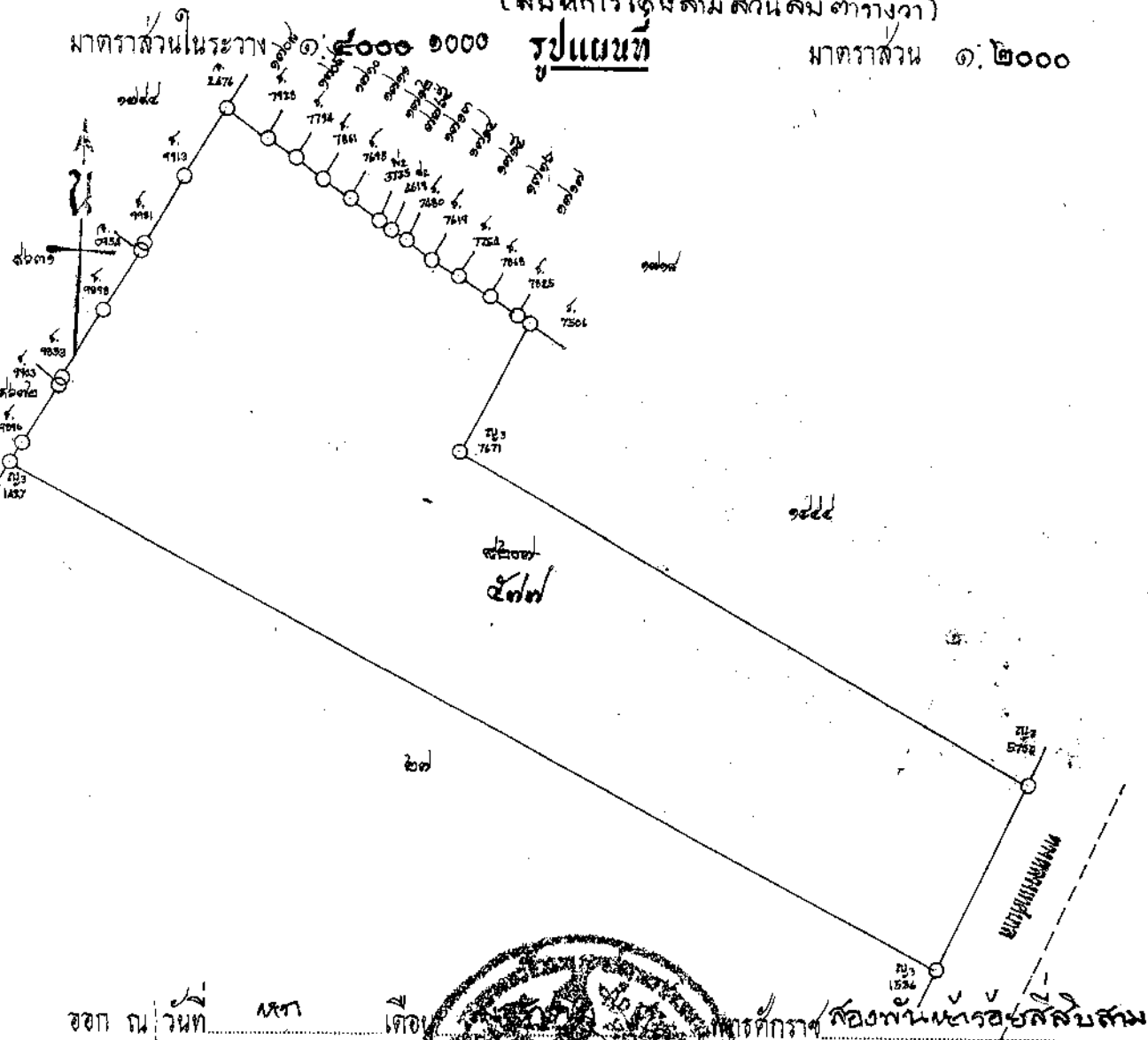
ถนน **ศรีนครินทร์** ตำบล **ศรีนครหลวง** อำเภอ **ศรีนครหลวง** จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**

ชื่อย **...**

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ **๑๖** ไร่ งาน **๑๐** ตารางวา

(สัมภาระใช้เช่าสามสวนส้ม ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง **๑:๕๐๐๐** **รูปแผนที่** มาตราส่วน **๑:๒๐๐๐**



ออก ณ วันที่ **๒๓** เดือน **พฤษภาคม** พ.ศ. **๒๕๓๖** ที่ **สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ**

5 ส.ค. 2543
 (นายสุวิทย์ น้อยคำ)
 (นายสุวิทย์ น้อยคำ)
 362638
 สมุทรปราการ
 นายจุมพล วิภาคาร
 23 ส.ค. 2542
 24 ส.ค. 2542
 27 ส.ค. 2542

ฉบับงานที่ดิน กำนัน

258221



เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EIG-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Srinakarin

Term: 10 years

Initial Rent: THB 16,865,664 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 EN:1630865.3

CONTENTS

Clause

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

Schedule

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

Signatories	34
-------------------	----

THIS LEASE is made on 13 March 2012

BETWEEN:

- (1) **TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND**, a property fund established under the laws of Thailand and managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 11 Q. House Sathorn Building, 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 as shown on the plan of the Shopping Mall in Schedule 1;

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 Srinakarin 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 9, Moo 6, Bang Muangmai Sub-district, Muang District, Samutprakarn Province, Thailand and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

- (a) assume all expenses and liabilities arising out of the business operated by it on the Property which, in the event of a dispute, have been adjudged by an arbitral award (not subject to appeal) to be liabilities arising out of the business of the Tenant operated by it on the Property.
- (b) be responsible for, and shall promptly and properly handle, all complaints and claims by its customers, to prevent any adverse effect on, or obstruction to, the Shopping Mall and other tenants and customers therein.
- (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 sitting-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 in the area

marked in Schedule 1 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; and
- (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;
- (e) 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 TTB 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.
- (e) In this Lease (excluding clause 9.2(a)), reinstatement or reinstate shall mean reinstating or rebuilding to a standard developer's base build finish for retail premises, following completion of which the Property are ready to receive the Tenant's fitting out works, provided that the reinstated premises must be substantially the same in 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 cooperate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.
- 13.4 The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company provided that the appointment of a supermarket retailer, convenience store operator or hypermarket operator or an associate, affiliate or nominee thereof other than the Tenant or a Group Company of the Tenant shall require the prior written consent of the Tenant.

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

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

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

to the Tenant at:

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

Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

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

Fax: 02 797 9816

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

with a copy to:

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

Fax: 02 797 9812

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

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

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

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

16.1 Governing law

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

16.2 Arbitration

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

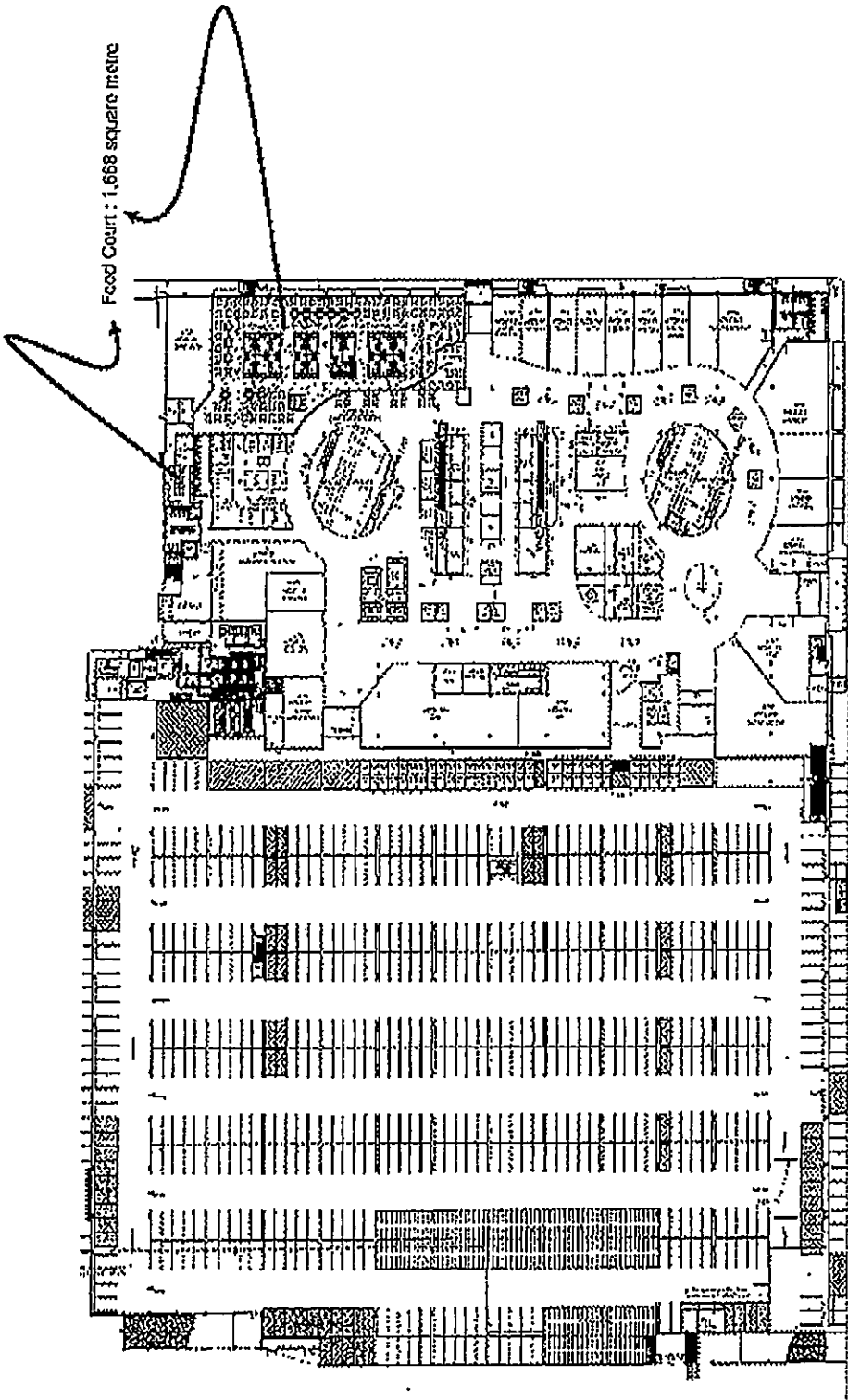
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in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

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

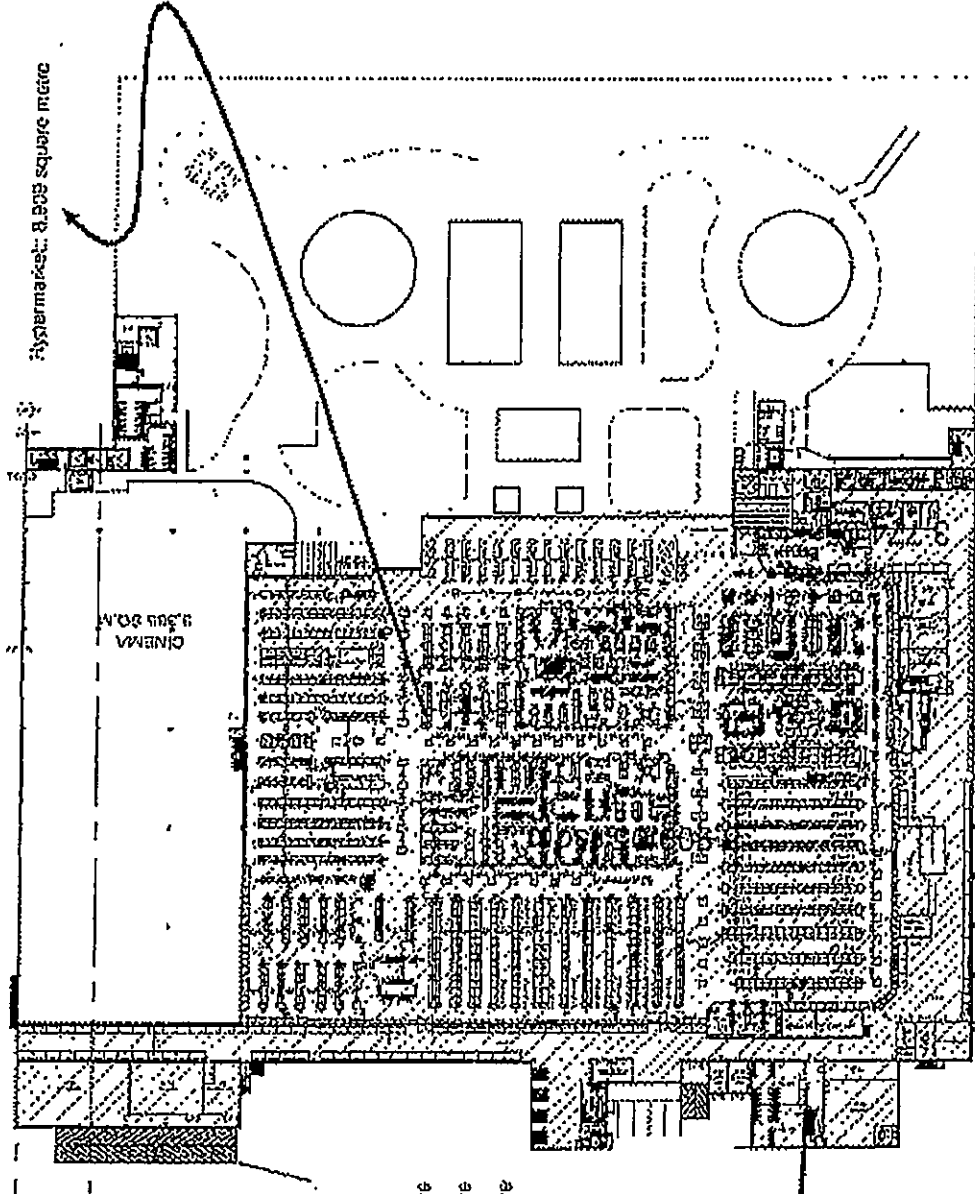
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,909
2.	Food Court	1,668
3.	Back Offices	369
4.	Maintenance Area	933
5.	Warehouse	2,990

PLAN



Ground Floor



First Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Road Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,223,168	181,804	1,404,972
2.	1,223,168	181,804	1,404,972
3.	1,223,168	181,804	1,404,972
4.	1,345,485	199,984	1,545,469
5.	1,345,485	199,984	1,545,469
6.	1,345,485	199,984	1,545,469
7.	1,480,033	219,982	1,700,015
8.	1,480,033	219,982	1,700,015
9.	1,480,033	219,982	1,700,015
10.	1,628,037	241,981	1,870,018

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,628,037	241,981	1,870,018
2.	1,628,037	241,981	1,870,018
3.	1,790,840	266,179	2,057,019
4.	1,790,840	266,179	2,057,019
5.	1,790,840	266,179	2,057,019
6.	1,969,924	292,797	2,262,721
7.	1,969,924	292,797	2,262,721
8.	1,969,924	292,797	2,262,721
9.	2,166,917	322,076	2,488,993
10.	2,166,917	322,076	2,488,993

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	2,166,917	322,076	2,488,993
2.	2,383,608	354,284	2,737,892
3.	2,383,608	354,284	2,737,892
4.	2,383,608	354,284	2,737,892
5.	2,621,969	389,712	3,011,681
6.	2,621,969	389,712	3,011,681
7.	2,621,969	389,712	3,011,681
8.	2,884,166	428,684	3,312,850
9.	2,884,166	428,684	3,312,850
10.	2,884,166	428,684	3,312,850

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 ROGBERG

Carl Rogberg
.....

in the presence of:

Witness's signature: *C. Burkett*

Name: C. BURKETT

Address: 23 D'AMT SUDHUMVAT SAL RD.....
BANGKOK

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

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

MR. S. BOONNAMSURI and
MS. C. HANRATANA KOOL

S. Boonnamsuri
.....



in the presence of:

Witness's signature: *Ms. C. Hanratana Kool*

Name: (ชื่อ นามสกุล)

Address:
: อาคาร 8 ชั้น ถนน สุขุมวิท ซอย 10
: กรุงเทพมหานคร เขต สหราชบุรี กรุงเทพมหานคร 1070

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 9, Moo 6, Bang Muangmai Sub-district, Muang District, Samuthprakarn Province, Thailand (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 R. Rogberg

in the presence of:

Witness's signature: C. BURKET


Name: C. BURKET

Address: 250 PEARSON...
BIRMGHAM

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:

Ms. S. BOONVAMSIRI and
Ms. C. PANRATTANAROO

[Signature] 

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: [Name]

Address:

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 loss including, but not limited to; loss of opportunity, loss of profit, accrual of interest on any loans used in the investment or as working capital or other similar finances.

7. Default and consequences

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

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

8. Cross default

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

SCOPE OF SERVICES

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

1. Common Amenities and Services

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

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

Part 4 of the Services Agreement

RATES AND CALCULATION OF SERVICE FEE

Part 4 forms an integral part of the Services Agreement between Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund and Ek-Chat 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.	1,834,752	272,706	2,107,458
2.	1,834,752	272,706	2,107,458
3.	1,834,752	272,706	2,107,458
4.	2,018,227	299,976	2,318,203
5.	2,018,227	299,976	2,318,203
6.	2,018,227	299,976	2,318,203
7.	2,220,050	329,974	2,550,024
8.	2,220,050	329,974	2,550,024
9.	2,220,050	329,974	2,550,024
10.	2,442,055	362,971	2,805,026

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, MIBB (electrical system), waste water treatment, all pumps (CWP, CFP, water booster pump) and Fm200/Vesda (the Maintenance Fee).

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร 7 กุมภาพันธ์ 2557

EXECUTION VERSION

ADDENDUM

DATED 7 FEBRUARY 2014

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0037904-0000019 BN:2392751.4



CONTENTS

Clause	Page
1. Interpretation	1
2. Amendments	1
3. Miscellaneous	2
4. Governing law	2
 Schedules	
1. The Property	3
2. Rent Payments for the Initial Term	6
3. Rent Payments for the First Extended Term.....	7
4. Rent Payments for the Second Extended Term	8
 Signatories	 9



THIS ADDENDUM is dated 7 February 2014

BETWEEN:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Tenant**).

BACKGROUND

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

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

1.2 Construction

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

2. AMENDMENTS

The Freehold Operating Lease Agreement will be amended effective from 1 April 2014 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Freehold Operating Lease Agreement and in clause 15.4 of the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted and replaced with "195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Tenant hereby agree that no separate notice informing the Tenant of the change of notice details shall be required;
- (b) Schedule 1 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 1 to this Addendum;
- (c) Schedule 2 to the Freehold Operating Lease Agreement shall be deleted in its entirety and replaced with Schedule 2 to this Addendum;

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

3. MISCELLANEOUS

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

4. GOVERNING LAW

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

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

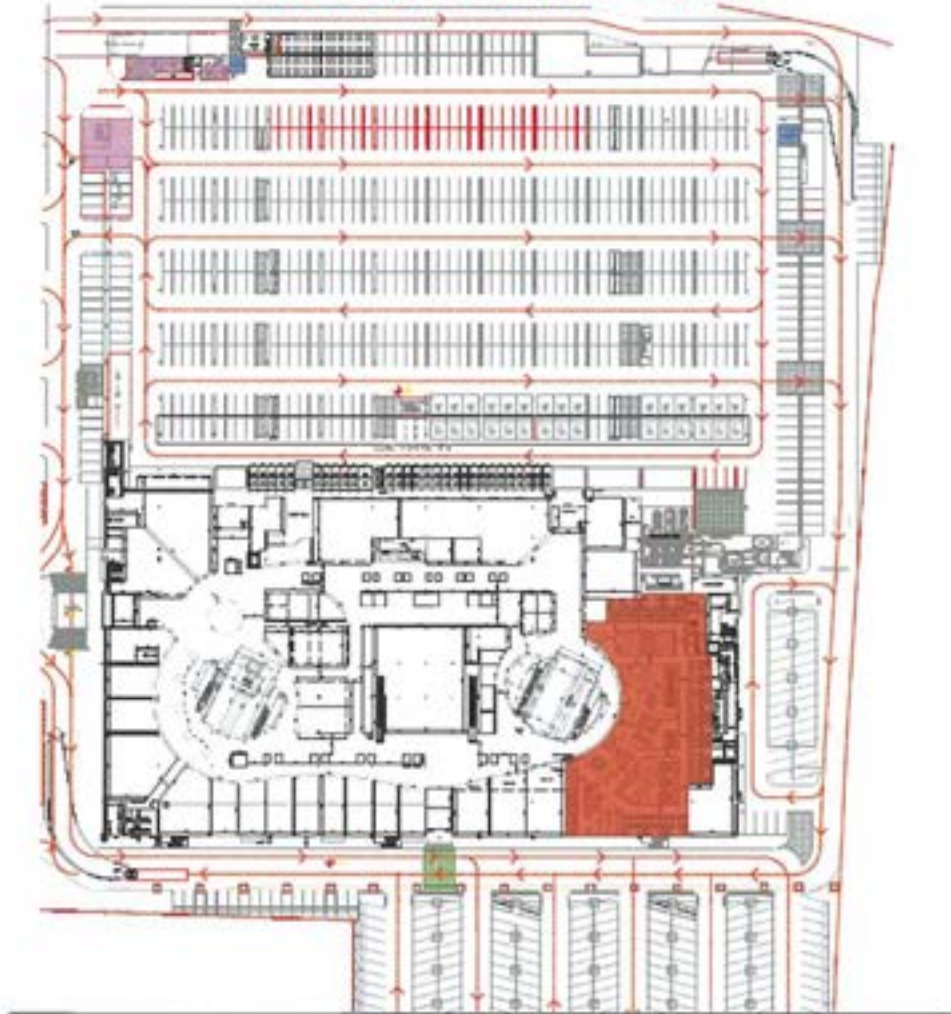
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	8,020
2.	Food Court	1,433
3.	Back Offices	492
4.	Maintenance Area	933
5.	Warehouse	2,391

KLL

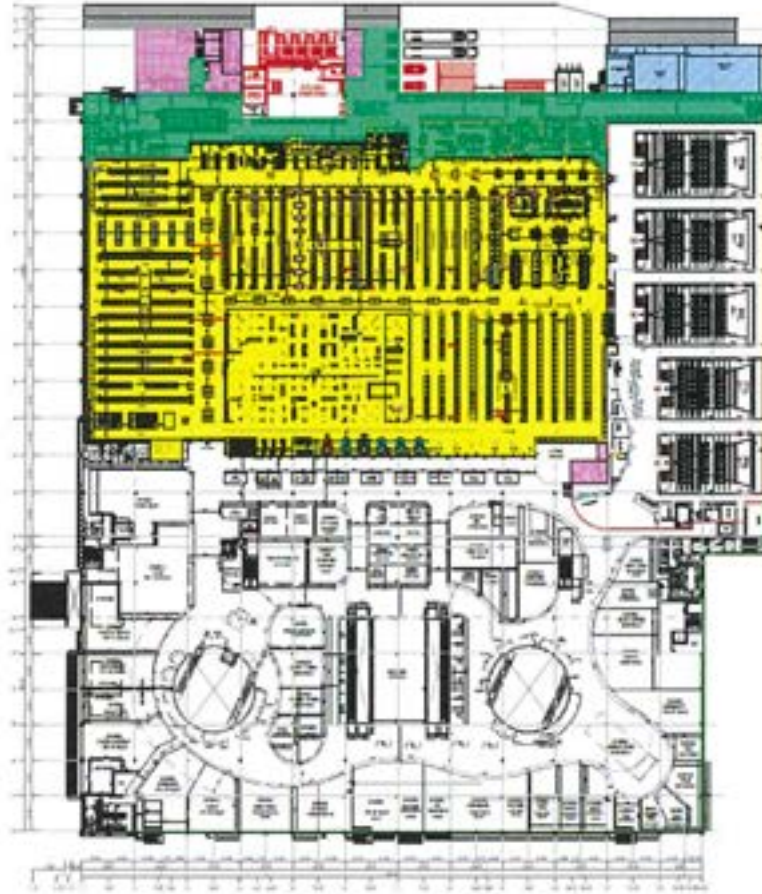
PLAN

RDG APPROVED PLAN



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

RDG APPROVED PLAN



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

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,223,168	181,804	1,404,972
2.	1,223,168	181,804	1,404,972
3.	1,223,168 (14 Mar 14 -31 Mar 14)	181,804 (14 Mar 14 -31 Mar 14)	1,404,972 (14 Mar 14 -31 Mar 14)
	1,101,112 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)	156,190 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)	1,257,302 (1 Apr 14 - 13 Mar 15)
4.	1,211,223	171,809	1,383,032
5.	1,211,223	171,809	1,383,032
6.	1,211,223	171,809	1,383,032
7.	1,332,346	188,990	1,521,336
8.	1,332,346	188,990	1,521,336
9.	1,332,346	188,990	1,521,336
10.	1,465,580	207,889	1,673,469

SCHEDULE 3

RENT PAYMENTS FOR THE FIRST EXTENDED TERM

Year of First Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,465,580	207,889	1,673,469
2.	1,465,580	207,889	1,673,469
3.	1,612,138	228,678	1,840,816
4.	1,612,138	228,678	1,840,816
5.	1,612,138	228,678	1,840,816
6.	1,773,352	251,546	2,024,898
7.	1,773,352	251,546	2,024,898
8.	1,773,352	251,546	2,024,898
9.	1,950,687	276,700	2,227,387
10.	1,950,687	276,700	2,227,387

SCHEDULE 4

RENT PAYMENTS FOR THE SECOND EXTENDED TERM

Year of Second Extended Term	in respect of Hypermarket, Back Offices, Maintenance Area and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	1,950,687	276,700	2,227,387
2.	2,145,756	304,370	2,450,126
3.	2,145,756	304,370	2,450,126
4.	2,145,756	304,370	2,450,126
5.	2,360,331	334,807	2,695,138
6.	2,360,331	334,807	2,695,138
7.	2,360,331	334,807	2,695,138
8.	2,596,365	368,288	2,964,653
9.	2,596,365	368,288	2,964,653
10.	2,596,365	368,288	2,964,653

SIGNATORIES

THE LANDLORD

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

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


SOMCHAI BOONAMSERT and



in the presence of:



CHAVINDA HANRATANA KOOL
Witness's signature:



Name: PIRAJ MIGASENA

Address:
.....
.....

in the presence of:

Witness's signature:



Name: CHOLADA SITTHEGOMSOMANAT

Address:
.....
.....

THE TENANT

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

in the presence of:



Witness's signature:



Name: PANNALIN JANTADDEC

Address: 130-132 WIRELESS ROAD
.....
PATHUMWAN BANGKOK 10330

EXECUTION

ADDENDUM

DATED 5 MARCH 2014

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

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0099999-0000001 BN:2491758.1

M

CONTENTS

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

WLL

THIS ADDENDUM is dated 5 March 2014

BETWEEN:

- (1) **Tesco Lotus Retail Growth Freehold And Leasehold Property Fund** a property fund established under the laws of Thailand managed by Krung Thai Asset Management Public Company Limited whose registered office is at 195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand (the **Landlord**); and
- (2) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.** a private limited company incorporated under the laws of Thailand with registered number 0105536092641 and having its registered office at 629/1 Nawamintr Road, Nuanchan, Buengkoom, Bangkok 10230, Thailand (the **Customer**).

BACKGROUND

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

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1.1 Definitions

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

2. AMENDMENTS

The Service Agreement will be amended effective from 1 April 2014 as follows:

- (a) The address of the Landlord in the recitals of the Service Agreement and in clause 7.1 of the Service Agreement shall be deleted and replaced with "195 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120, Thailand". The Landlord and the Customer hereby agree that no separate notice informing the Customer of the change of notice details shall be required;
- (b) Part 4 of the Service Agreement (Rate and Calculation of Service Fee) shall be deleted in its entirety and replaced with Part 4 to this Addendum;

3. MISCELLANEOUS

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

llc

4. **GOVERNING LAW**

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

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

Part 4 of the 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

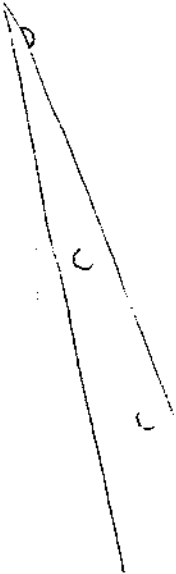
The parties agree that the Service Fee in relation to the Leased Space shall be as set out below and is payable in advance on or prior to the 5th day of each calendar month. The first payment shall be calculated for a period commencing on the day following the date of completion of the sale and purchase 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	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3	1,834,752 (14 March 2014-31 March 2014)	272,706 (14 March 2014-31 March 2014)	2,107,458
	1,651,668 (14 April 2014-13 March 2015)	234,285 (14 April 2014-13 March 2015)	1,885,953
4	1,816,835	257,714	2,074,549
5	1,816,835	257,714	2,074,549
6	1,816,835	257,714	2,074,549
7	1,998,518	283,485	2,282,003
8	1,998,518	283,485	2,282,003
9	1,998,518	283,485	2,282,003
10	2,198,370	311,834	2,510,204

Will

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).



Wd

Signatories

THE LANDLORD

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

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



[Signature]
and
MR. SOMCHAI BOONNAM SIRT

in the presence of:

[Signature]

.....
MRS. CHAVINDA HANRATANAKOOL
Witness's signature:

Name: MR. PIRAJ MIGASENA

[Signature]

Address:
195 Empire Tower, 82nd Fl. South Sathorn Rd.
Yannana, Sathorn, Bangkok 10120

in the presence of:

Witness's signature: *Kasorn Chamnongharn*

Name: MRS. KASORN CHAMNONGHARN

Address:
195 Empire Tower, 82nd Fl. South Sathorn Rd.
Yannana, Sathorn, Bangkok 10120

THE CUSTOMER

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

[Signature]

in the presence of:

Witness's signature: *[Signature]*

Name: MISS PANNALIN JANTADEE

Address:
150-132 WIRELESS ROAD, PATHUMWAN
BANGKOK 10330

[Handwritten mark]

POWER OF ATTORNEY

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

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

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

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

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

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

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

Signed by:

For and on behalf of

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM COMPANY LIMITED

รับรองสำเนาถูกต้อง
certified true copy

Mr. John Stewart Christie

Mr. Sompong Rungnirattisai

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

4-2212114



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนดสิบห้าปี

แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 3.393 ตารางเมตรซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอาคารเลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 514 และ 268221 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยอาคารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 11 เดือน ตุลาคม พุทธศักราช 2554 ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (โดย นายภคภณ สุขสวัสดิ์ แทน) } ผู้ให้เช่า อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ตำบล คลองกุ่ม อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (โดย นายภคภณ สุขสวัสดิ์ แทน) } ผู้เช่า อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนพหลโยธิน เลขที่ 1839-1839/1 หมู่ที่ - ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้.

- ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 9 ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภทต่าง ๆ โดยมีระบุในสัญญาต่อท้าย มีกำหนด 15 ปี - เดือน หรือตลอดอายุของผู้ - นับตั้งแต่วันที่ 28 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2551 เป็นต้นไป
- ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน เดือน ละ 100,000 บาท (เงิน หนึ่งแสนบาทถ้วน) โดยการจ่ายใน วันที่ 5 ของ เดือนถัดไป ทุกๆ เดือน
- ข้อ ๓. รวมค่าเช่าเป็นเงิน 18,000,000 บาท โดยไม่มีเงินกินเปล่าใดๆทั้งสิ้น
- ข้อ ๔. เงื่อนไขและข้อต่ออื่น ๆ ให้เดินไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552 และให้ถือสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย
- ข้อ ๕. แบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนตามรูปแผนที่เครื่องหมายสีชมพูที่แนบต่อท้ายสัญญานี้

สัญญาเช่าพื้นที่

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ 00049231

เทสโก้ โลตัส สาขาศรีนครินทร์

ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญาเช่าพื้นที่

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญานับนี้ทำขึ้นระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ชีสเทม จำกัด ซึ่งมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนวชิรธร แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ในสัญญานับนี้ต่อไปจะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

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

ความนำโดยสังเขป

1. โดยที่ ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของสถานที่เช่า และหรือ เป็นผู้มีสิทธิให้เช่าสถานที่เช่า
 2. โดยที่ ผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่า และ ผู้เช่ามีความประสงค์ทำการเช่าสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่า โดยจะใช้สถานที่เช่าเป็นสถานที่ประกอบกิจการธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าสถานที่เช่า ทั้งนี้ โดยให้การเช่าดังกล่าวนี้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ด้วย

ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

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

ข้อ 3. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่า เอกสารที่ระบุไว้ในข้อย่อยต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานับนี้ด้วยกันทั้งหมด

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

ในกรณีที่มีข้อพิพาทหรือ ข้อความหนึ่งข้อความใด ๆ ในเอกสารที่กล่าวมาข้างต้นข้างต้นนี้ปรากฏเป็นข้อความขัดแย้งซึ่งกันและกัน คู่สัญญาตกลงให้ข้อความที่ปรากฏอยู่ในเอกสารลำดับก่อนหน้าเป็นเกณฑ์สำคัญในการวินิจฉัยเจตนาหรือความหมายแห่งสัญญานับนี้



ข้อ 4. การติดต่อกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า

ในกรณีที่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้หรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ระบุไว้ในข้อ 4.1 หรือ ข้อ 4.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อสัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์พิเศษ (EMS) โดยหากได้เจ้าหน้าที่ของและส่งตามที่อยู่แล้วถือว่าสัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

ในกรณีที่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดให้ต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อดังนี้

4.1. ให้ผู้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้ให้เช่า

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนพหลโยธิน

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรรถกฤษณ์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

4.2. ให้ผู้ให้เช่าใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้เช่า

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือ นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ หรือ นายธนกร ปลิวะดินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้มีอำนาจลงนามโดยชอบของสัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือประทับตราสำคัญของตน (ถ้าจำเป็นเพื่อทำให้สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพันได้อย่างสมบูรณ์) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือเอาฝ่ายละหนึ่งฉบับ



บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ [Signature] ผู้ให้เช่า

(นางวิภา อรรถกฤษณ์)

ลงชื่อ [Signature] พยาน

(นางสาวกัญญา ธีลาวัชรเสริฐสุข)

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า

(นายฉัตรภูมิ ชันติวิริยะ)

ลงชื่อ [Signature] ผู้เช่า

(นายธนกร ปลิวะดินทร์)

ลงชื่อ [Signature] พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

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

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ

"สถานที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันเป็นวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ โดยมีสถานที่ตั้งอยู่ ณ สถานที่ซึ่งได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ หมายเลข 1

"ค่าเช่า" หมายถึง เงินหรือค่าตอบแทนอื่นที่คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้ถือเป็นค่าเช่าเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่า

"วัน" หมายถึง วันปฏิทิน ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นประการอื่น เพื่อประโยชน์ในการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับการเช่าให้ถือว่าวาระแรกของวันเริ่มต้นกำหนดเวลาเช่าเป็น 1 (หนึ่ง) วันเต็มโดยมีหักต้องพิจารณาว่าจะได้มีการทำสัญญานี้ หรือ ลงนามสัญญานี้ในวันดังกล่าว

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

"ปี" หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันแรกของการเช่าในปีปฏิทินหนึ่งและสิ้นสุดในวันที่ก่อนถึงวันที่เดียวกันกับวันแรกของการเช่าข้างต้นนั้นในปีปฏิทินถัดจากนั้น

ข้อ 2. สัญญาบริการ

นอกจากการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญาบริการเพื่อให้ผู้เช่าได้รับบริการต่างๆ สำหรับการประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนประโยชน์ร่วมกับผู้อื่นในการใช้หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการและลูกค้าที่จะมาซื้อหาปัจจัย ณ เทสโก้ โลตัส ที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการดังกล่าว

ข้อ 3. คำสั่งสาธารณูปโภค

ค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามความในสัญญานี้ ไม่รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เช่าใช้ ณ สถานที่เช่าเป็นการเฉพาะแก่กิจการของผู้เช่า

ข้อ 4. เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้จัดทำมีการดำเนินการจัดซื้อจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ สายอากาศ และหรือระบบสำหรับส่งและใช้ก๊าซหุงต้ม พร้อมอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการระบบที่ใช้ภายในสถานที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมด

หากผู้เช่าต้องใช้ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ หรือเครื่องอุปโภคอื่นใด ณ สถานที่เช่า ผู้เช่าต้องกำหนดและดำเนินการเพื่อให้การดำเนินการคัดเลือก สรรหา ตลอดจนทำการกำหนดข้อกำหนดเฉพาะต่างๆ สำหรับวัสดุ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และเครื่องอุปโภค ตลอดจนการดำเนินการติดตั้งและทดสอบการใช้งาน ดังกล่าวในวาระก่อนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสมแก่การดำเนินการและใช้งาน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งรายละเอียดเหล่านั้นให้ผู้ให้เช่าเพื่อตรวจสอบและให้ความเห็นชอบในทางเทคนิคว่าจะสามารถต่อเชื่อมหรือใช้ร่วมกับระบบของผู้ให้เช่าได้อย่างดีและไม่ก่อให้เกิดการชำรุดหรือความเสียหายแก่ระบบของผู้ให้เช่าหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่



ผู้ยื่นเสียก่อนที่จะนำมาติดตั้ง ทดสอบใช้งาน หรือใช้งาน ณ สถานที่เช่าหรืออาณาบริเวณอื่นๆ ของผู้ให้เช่า หรือบริเวณที่ผู้ยื่นเช่าหรือถือครองอยู่

ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้จัดหาแหล่งไฟฟ้า น้ำประปา กุสสายโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มให้ผู้เช่านำไปใช้ หรือบริโภค ณ สถานที่เช่า และหรือ ใช้เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของผู้เช่า ณ สถานที่เช่า

ข้อ 5.เงินประกันการเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยอื่นใดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือระงับลง ทั้งนี้ กรณีต้องปรากฏอย่างชัดแจ้งด้วยว่า

- (ก) การสิ้นสุดหรือการระงับลงของสัญญาดังนี้มีขึ้นเป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า
- (ข) ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยภายในวันสุดท้ายที่สัญญาดังมีสิ้นสุดหรือระงับลงนั้น หรือวันอื่นตามที่ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษร และ
- (ค) ผู้เช่ามิได้ติดค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินอื่นที่ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้

ในกรณีต่อไปนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะหักค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินใดๆ ที่ผู้เช่าค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าจากเงินประกันการเช่าได้จนครบจำนวนค่าเช่า ค่าเสียหาย และหรือ หนี้สินนั้น และในกรณีที่ได้ออกเงินเช่นว่านี้แล้วยังมีจำนวนเงินไม่เพียงพอชำระ ผู้เช่ายินยอมชำระให้กับผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายในกำหนด 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขาดจำนวนนั้นเป็นลายลักษณ์อักษร

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

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

ในระหว่างอายุการเช่า หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และหรือ ผู้เช่าหรือบริวารก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่ผู้ให้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันการเช่าชดเชยความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับได้ทันทีโดย ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องวางเงินประกันเพิ่มเติมให้เต็มตามจำนวนที่สัญญาดังมีกำหนดให้วางตลอดอายุสัญญานี้

ข้อ 6.เงินประกันโทรศัพท์

ในวันทำสัญญาดังมีขึ้นนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ขอหมายเลขโทรศัพท์และวางเงินประกันกุสสายโทรศัพท์กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรงทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ข้อ 7.การตกแต่งสถานที่เช่า

ในระหว่างที่การเช่าตามสัญญาดังมีขึ้นนี้ยังคงอยู่ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าโดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน และผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ในสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด และจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนต่อการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมดังกล่าวได้ตามสมควร โดยผู้ให้เช่า



จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และผู้ให้เช่าตกลงว่าจะดำเนินการตรวจสอบไม่ให้กระทบต่อ การประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า และหากผู้ให้เช่าเห็นว่า การก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมใดๆ ไม่ถูกต้อง ไม่ว่าการก่อสร้างนั้น จะเป็นการก่อสร้าง ตกแต่ง ติดตั้งหรือต่อเติมก่อนเปิดดำเนินการ และหรือ หลังดำเนินการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิแนะนำให้ผู้เช่าแก้ไขปฏิบัติให้ ถูกต้องได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแนะนำวิธีการแก้ไขให้กับผู้เช่าโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่สอยในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและวัตถุประสงค์ แห่งสัญญาเช่าพื้นที่ที่เป็นสำคัญ หากผู้ให้เช่าได้แนะนำให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิแจ้งเป็นลายลักษณ์ อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการระงับการก่อสร้างนั้นเสียทั้งหมด และหรือ แก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ เ่าเองทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้อีกด้วย

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

ผู้เช่าต้องออกแบกสถานที่เช่าและการตกแต่งสำหรับสถานที่ประกอบการค้าในสถานที่เช่าให้ทันสมัย สะอาด ถูกสุขลักษณะมาตรฐาน การรักษาสีผนังและฝ้าเพดาน ฝ้าเพดาน ฝ้าเพดาน และอุปกรณ์ตกแต่ง และตกแต่งสถานที่เช่าให้เรียบร้อย และจะต้องตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ และจะตกแต่งสถานที่เช่าด้วยวัสดุ และอุปกรณ์ ส่วนควบ ตลอดจนสิ่งของต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ดี ทันสมัย และใหม่ เพื่อตึงดูถูกค่าที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ การออกแบกและ ตกแต่งสถานที่นั้น ผู้เช่าจะต้องนำส่งรายละเอียดพร้อมรูปแบบในการตกแต่งให้ผู้ให้เช่าพิจารณาและเห็นชอบก่อนเข้าดำเนินการทุกครั้ง ไป

ข้อ 8. การโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าสัญญาว่า ในระหว่างอายุการเช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประกอบการค้าด้วย หรือแบ่ง การครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์ อักษรก่อน รวมทั้งจะไม่ละทิ้งสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุประการใดก็ตาม

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมสำหรับการโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าและ เปลี่ยนสัญญาเช่า (ต่อสาขา) ในอัตราดังนี้

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

ผู้เช่าจะไม่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปไม่ว่าจะด้วยเหตุผลการใดก็ตาม

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

ผู้เช่าจะต้องทำหนังสือมอบอำนาจและติดต่อกับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่ และผู้เช่าช่วงจะต้อง ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าพื้นที่และข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆที่ ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะ มีขึ้นในภายภาคหน้า



ข้อ 9. การปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบ การดูแลรักษาสถานที่เช่า

ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาคารได้กำหนดขึ้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าเพื่อใช้ในการบริหารงานเกี่ยวกับสถานที่เช่าและหรือสถานที่เกี่ยวเนื่องที่ผู้เช่าเช่าอยู่ ทั้งนี้ ระเบียบหรือข้อบังคับดังกล่าวจะไม่เป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าที่มีอยู่เดิมตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา เว้นแต่จะเป็นการลดสิทธิและหรือการจำกัดสิทธิของผู้เช่าตามบทบัญญัติกฎหมาย โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบการใช้สถานที่เช่าเพื่อดูแลได้ตลอดเวลาในเวลาราชการ ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ และการตรวจตราดังกล่าวจะต้องไม่กระทบหรือเป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจตามปกติของผู้เช่า หากมีความชำรุดเสียหายเกี่ยวกับสถานที่เช่า ซึ่งเป็นความชำรุดเสียหายประเภทที่ผู้เช่าจะเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษา หรือผู้เช่าฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบต่างๆ เมื่อผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมหรือหยุดระงับการที่ฝ่าฝืนทันที มิเช่นนั้นแล้วผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 10. ภาษีอากร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนที่คิดจากโรงเรือนและอาคารสถานที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตามส่วนของสถานที่เช่า โดยจะชำระในอัตราและภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายเรียกเก็บ

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ออกเงินหรือจ่ายค่าภาษีตามวรรคแรกไปก่อน ผู้เช่าจะชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และหากผู้เช่าเพิกเฉยหรือผิดหรือไม่ชำระผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักชำระคืนเงินจ่ายหรือเงินประกันการเช่าได้

ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระ ยื่นแบบแสดงรายการและทำการชำระภาษีอากรต่างๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ผลกำไร การซื้อขายสินค้า การให้บริการ การจ้างงาน การจ้างทำของ หรือ การประกอบธุรกิจอย่างอื่นของผู้เช่าเองทั้งสิ้น

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้จากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราและกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้วผู้เช่าต้องออกหนังสือรับรองผลการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า และทำการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดต่อไปด้วย

ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาเช่าพื้นที่นี้และสัญญาบริการ ด้วยค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 11. ทะเบียนและใบอนุญาต

ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขึ้นทะเบียน และหรือ มีไว้ซึ่งบรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ สำหรับการดำเนินธุรกิจ การขายสินค้าหรือการให้บริการของตนให้ครบถ้วนทุกประการไว้ตลอดเวลา รวมถึงสินค้า และหรือ การบริการของผู้เช่านั้น จะต้องเป็นสินค้า และหรือ การบริการที่มีได้ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้ให้เช่าใดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความปลอดภัยของสินค้า และหรือ การบริการ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ให้บริการ ให้สะอาดอยู่ตลอดเวลา หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับลูกค้าที่มาซื้อสินค้า และหรือ บริการ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อลูกค้า นั้น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งหมดแต่ผู้เดียว

หากผู้เช่าไม่มีไว้ซึ่งบรรดาทะเบียน บรรดาคำรับรอง ความเห็นชอบ หนังสือยินยอม หนังสืออนุญาต ใบอนุญาต ตลอดจนจัดทำป้ายประกาศ คำชี้แจง และฉลากต่างๆ ที่ครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ 12. ความรับผิดจากผลของวินาศภัย

ผู้เช่าตกลงว่าไม่มีการรับประกันภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้เช่า ผู้รับจ้างของผู้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริษัทของผู้เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทางของตนเองและผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด



ผู้ให้เช่าตกลงว่าในกรณีเกิดวินาศภัยอันเป็นความผิดด้วยความจงใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า ผู้รับจ้างของผู้ให้เช่า ลูกจ้าง ตัวแทน บริวารของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบและชดใช้ค่าเสียหาย ค่าสินไหม และหรือค่าเสียหายใดที่เกิดขึ้นแก่ทั้งบุคคล ชีวิต และหรือทรัพย์สินทั้งของตนเองและของผู้อื่นด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมด

ข้อ 13. ความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นที่อยู่ในสถานที่เช่าและได้รับผลจากอุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บ ความเสียหายหรือสูญหายที่เกิดแก่สินค้า หรือ ทรัพย์สิน ให้ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้องดูแลจัดการด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า

ข้อ 14. การเปิดทำการค้า

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

ข้อ 15. กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการให้ถูกต้องแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย หรือไม่ดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที อีกทั้งยินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันที่ผู้เช่ารับไว้จากผู้เช่า นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องชดใช้ค่าเสียหายอันอาจจะพึงมีจากการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าอีกสองเท่าด้วย

ข้อ 16. การส่งมอบสถานที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า

กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด อันมิได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ลูกจ้างหรือบริวารของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยและยินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้ายึดถือครอบครองสถานที่เช่าได้ทันทีเช่นกัน

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคก่อน ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยไม่ถือเป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญา ตลอดจนยินยอมให้ผู้ให้เช่านำสถานที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปได้ด้วย โดยผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องผู้ให้เช่าแต่อย่างใดทั้งสิ้น

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ เกิดขึ้นในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า และเข้าครอบครองสถานที่เช่าคืนในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวรรคสอง ให้ตกเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 17. การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อพิจารณาพร้อมทั้งจัดทำบันทึกข้อตกลงร่วมกันเป็นคราวๆไป



ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ก่อนที่ระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง หากผู้เช่าต้องการจะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องส่งหนังสือแจ้งความจำนงค์การขอต่ออายุสัญญาไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 19. การให้ความร่วมมือ กรณีที่ได้รับการตรวจเยี่ยมจากหน่วยงานต่าง ๆ

เพื่อเป็นข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ และการตรวจเยี่ยมของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นในสถานที่ของผู้ให้เช่า ให้กรมถัวและแปนตรง ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าตรวจเยี่ยม ตรวจตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า ผู้เช่ายินดีร่วมมือให้ข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจเยี่ยม ตรวจตราหรือดำเนินการอื่นในพื้นที่เช่า เช่น ชื่อหน่วยงาน และวัตถุประสงค์ ของการเข้าตรวจหรือดำเนินการนั้นๆ แก่ผู้ให้เช่าตามควรแก่กรณีต่อไปด้วย

ข้อ 20. การจดทะเบียนเช่า

ผู้ให้เช่าและผู้เช่า จะดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ 21. การนำส่งหรือแจ้งยอดขาย

ผู้เช่าสัญญาว่า ผู้เช่าจะบันทึกและนำส่งรายละเอียดการขายสินค้าและการให้บริการในแต่ละวัน โดยผู้เช่ารับรองว่า เครื่องบันทึกรายละเอียดการขายสินค้าและบริการทุกเครื่อง สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยรายละเอียดไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อบันทึกรายละเอียดแล้วจะแก้ไขรายการนั้นๆโดยไร้ร่องรอยไม่ได้ การแก้ไขรายการไม่ให้ใช้วิธีลบทิ้งหรือล้างรายการออก ถ้าจะแก้ไข ต้องบันทึกรายการปรับปรุงเพิ่มเข้าไปเพื่อแสดงให้เห็นรายการก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง และต้องมีรายการแก้ไขรายการเพื่อตรวจสอบได้ (a full reading with a cumulative and non-resettable sales reading) ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าตรวจพบว่าผู้เช่า คิวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่า หลีกเลี่ยงในการบันทึกและนำส่งยอดขายหรือแจ้งยอดขายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ตรงกับความเป็นจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าชดเชยพร้อมทั้งค่าเสียหายใดๆ จากผู้เช่าได้ทันที

ข้อ 22. ข้อตกลงพิเศษ

ผู้เช่าสัญญาว่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ ที่ถูกต้องของสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่า ที่ผู้เช่าได้วางประกันการเช่าไว้กับผู้ให้เช่าได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่ที่เช่าได้ไม่ทั่วด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และผู้เช่าตกลงรับคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ยใดๆภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญานี้



เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00049231 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า

สถานที่เช่าภายใต้สัญญานี้เป็นพื้นที่บางส่วนของผู้ให้เช่า และหรือ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้ ซึ่งสถานที่เช่าดังกล่าวอยู่ในบริเวณของ เทสโก้ โลตัส สาขาศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10270 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมคบเคี้ยว ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยชื่อร้านว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 มีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 3,393.00 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่า ผู้แทนของผู้ให้เช่าและผู้แทนของผู้เช่าจะทำการวัดและกำหนดพื้นที่ของสถานที่เช่า พร้อมทั้งทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้องของสถานที่เช่ากันในวันที่ทำการวัดพื้นที่แล้วเสร็จกันต่อไป (บันทึกรับรองจะทำตามแบบที่แนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้)

จำนวนพื้นที่ซึ่งระบุไว้ในบันทึกรับรองในวรรคก่อนให้ถือเป็นจำนวนของพื้นที่ซึ่งทำการเช่าและคิดค่าเช่ากันตามสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองตกลงว่า บริเวณที่อยู่ของสถานที่เช่าซึ่งได้ทำเครื่องหมายไว้ในแผนผังฉบับที่แนบกับเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารสัญญานี้ด้วย

2. อัตราค่าเช่าและวิธีคิดค่าเช่า

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าเช่าสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า

ปีที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.4 ของยอดขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดใน
แต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภท
อื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่
ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อใช้คำนวณเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่จะชำระ คือ ในอัตรา
เดือนละ 100,000 (หนึ่งแสนบาทถ้วน) หรือในอัตราร้อยละ (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ข้างต้น) ของรายได้ทั้งหมดที่ผู้เช่า
ได้รับจริงจากการประกอบธุรกิจตามปกติในระหว่างเดือนที่คิดค่าเช่านั้น โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สุดแต่ค่าเช่าจำนวนใดจะมากกว่า
กัน

ในวันทำสัญญา ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันการเช่าเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 200,000
บาท (สองแสนบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา

เมื่อกำหนดระยะเวลาการเช่าครบทุกสามปี ผู้เช่าตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่ที่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มา
เปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแต่ผู้เดียว

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบั้นที่รับรองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าเช่าไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาด
พื้นที่เช่าต่อเดือน

3. การชำระค่าเช่า

ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดังนี้

3.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคารสถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น
ผู้ให้เช่าจะเก็บค่าเช่าตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 10 (สิบ) วันทำการของ
ผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า

3.2 สำหรับเดือนถัดมาจากเดือนแรกที่กล่าวไว้ในข้อ 3.1 ข้อย่อยที่ 3.1 ในเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1 นี้ จนถึงเดือน
สุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา ผู้ให้เช่าจะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน
10 (สิบ) วันทำการของผู้ให้เช่านับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า



สัญญาบริการ

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สัญญาเลขที่ 00049231

เทสโก้ โลตัส สาขาศรีนครินทร์

ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

สัญญาบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ระหว่าง

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") ฝ่ายหนึ่ง

กับ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ ณ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (1) บริษัทฯ ให้เช่า และ ผู้รับบริการ เช่าพื้นที่ในอาคาร "เทลโก้ โดจัส" ตามที่ระบุไว้ในสาขาที่ให้บริการ เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 (ซึ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่เช่า" และ อาคารดังกล่าว ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "อาคาร-สถานที่") ทั้งนี้ โดยได้ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่า")
 - (2) บริษัทฯ ได้จัดส่งอำนวยความสะดวก อุปกรณ์ เครื่องใช้ และบริการต่างๆ ขึ้นไว้ที่อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวก ความสบาย และ การใช้ประโยชน์ แก่บริษัทฯ และผู้ค้ารายต่างๆ ที่ประกอบการค้าอยู่ ณ อาคาร-สถานที่ดังกล่าว ตลอดจนลูกค้าและบุคคลภายนอกอื่นๆ
- คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้ขึ้นดังนี้

ข้อ 1. ความตกลง

บริษัทฯ ตกลงเป็นผู้จัดให้มีการบริการแก่ผู้รับบริการ และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการดังกล่าวจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ตามรายละเอียด เงื่อนไข และข้อกำหนด ขอบเขตของการให้บริการ และ อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อ 2. เอกสารสัญญา

คู่สัญญาดังกล่าวตกลงว่าเอกสารที่ระบุไว้ในข้อต่อไปนี้รวมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วยทั้งหมด

- (1) สัญญาบริการ
- (2) ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาบริการ
- (3) ขอบเขตของการให้บริการ
- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ
- (5) บันทึกข้อตกลงอื่นใดนอกจากข้อ (1) ถึงข้อ (4)

ในกรณีที่ข้อความของเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับหลัง (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) ขัดแย้งกับข้อความในเอกสารสัญญาที่เรียงอยู่ในลำดับก่อน (ตามที่ระบุในวรรคก่อน) คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้นำเอาข้อความในสัญญาในลำดับก่อนมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาถึงเนื้อหาหรือตีความสัญญานี้



คู่สัญญาทั้งสองตกลงด้วยว่า ในกรณีที่สัญญามัมนั้นมิได้กำหนดถึงภาระหน้าที่ของคู่สัญญาไว้เป็นการเฉพาะ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการนั้นที่ระบุไว้สัญญาเข้าพื้นที่มาใช้บังคับโดยอนุโลมตามควรแก่กรณี

ข้อ 3. การติดต่อกันระหว่างคู่สัญญา

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวใดๆ จามที่สัญญามัมนั้นหรือกฎหมายกำหนดให้ต้องทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวแล้ว ให้ทำการติดต่อไปยังบุคคล ณ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในข้อ 3.1 หรือ ข้อ 3.2 แล้วแต่กรณี โดยทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ทำการติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยทำเป็นหนังสือแล้วส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์ด่วนพิเศษ (EMS) โดยหากได้จำหน่ายซองและส่งตามที่ระบุไว้แล้วถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ส่งนั้นได้ติดต่อหรือแจ้งการบอกกล่าวโดยชอบแล้วทุกประการตั้งแต่วันที่ส่งนั้น

ในกรณีที่ คู่สัญญาได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือบุคคลที่จะเป็นผู้รับแทนของตนไป คู่สัญญาฝ่ายที่เปลี่ยนที่อยู่หรือผู้รับแทนจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ ทั้งนี้ต้องทำคำบอกกล่าวนั้นเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งด้วยวิธีการตามที่กล่าวไว้ในวรรคก่อน

3.1 ให้ผู้รับบริการใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่ผู้รับบริการหรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับบริษัทฯ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10 ถนนนวนินทร์

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10230

ทั้งนี้ ให้ระบุนาม นางวิภา อรัญญเกษม เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวนั้นไปทุกคราวด้วย

3.2 ให้บริษัทฯ ใช้ที่อยู่ต่อไปนี้ในกรณีที่บริษัทฯ หรือผู้ทำการแทนโดยชอบต้องทำการติดต่อกับผู้รับบริการ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ทั้งนี้ ให้ระบุนามกรรมการผู้มีอำนาจหรือนายฉัฐภูมิ ชันติวีริยะหรือนายธนกร ปลูกเวดินทร์ เป็นผู้แทนโดยชอบสำหรับการรับการบอกกล่าวไปทุกคราวด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันผู้มีอำนาจลงนามโดยชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญามัมนั้นโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของตน (โดยมี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ลงชื่อ _____ บริษัทฯ

(นางวิภา อรัญญเกษม)

ลงชื่อ _____ พยาน

(นางสาวกัญญา ติลาประเสริฐสุข)



บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายฉัฐภูมิ ชันติวีริยะ)

ลงชื่อ _____ ผู้รับบริการ

(นายธนกร ปลูกเวดินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน

()

ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญา

เอกสารสัญญาส่วนที่ 2 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่จะได้มีการจำกัดความไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญานี้ ให้แต่ละคำหรือข้อความต่อไปนี้มีความหมายตามที่ระบุไว้สำหรับแต่ละคำหรือข้อความนั้นๆ ดังนี้

"ค่าบริการ" หมายถึง เงินที่ผู้รับบริการต้องชำระแก่บริษัท เพื่อเป็นการตอบแทนการใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือ บริการพิเศษ ตามอัตราและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้

"ค่าใช้จ่ายเฉพาะ" หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาด และหรือค่าบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม รวมทั้งค่าอะไหล่ของอุปกรณ์พิเศษ ที่สัญญานี้กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัท องค์กร เอกชน หน่วยราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องใดๆ

"เครื่องวัดไฟฟ้า" หมายถึง เครื่องวัดไฟฟ้าที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้าซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"เครื่องวัดปริมาณน้ำ" หมายถึง เครื่องวัดปริมาณน้ำที่บริษัท ติดตั้งไว้เพื่อวัดปริมาณน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ในการประกอบกิจการของผู้รับบริการในกรณีที่สัญญานี้หรือสัญญาเช่าพื้นที่กำหนดให้ผู้รับบริการต้องชำระค่าน้ำประปาซึ่งผู้รับบริการใช้ไปในการประกอบกิจการของผู้รับบริการเอง

"บริการ" หมายถึง การดำเนินการซึ่งบริษัท ต้องดำเนินการเพื่อเป็นการปฏิบัติตามภาระหน้าที่ต่างตอบแทนในส่วนที่เป็นของ บริษัท ตามสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวก ความสบาย และประโยชน์ต่างๆ แก่ผู้รับบริการทั้งทางตรงและทางอ้อม

"บริการทั่วไป" หมายถึง การดำเนินการตามที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 ของสัญญานี้ ซึ่งบริษัท จะจัดให้แก่ผู้รับบริการ

"บริการพิเศษ" หมายถึง การให้บริการที่สัญญานี้กำหนดให้บริษัท ดำเนินการให้เป็นการเฉพาะแก่ผู้รับบริการ

"พื้นที่เช่า" หมายถึง พื้นที่อันมีวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่กล่าวถึงในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคใดๆ ที่อยู่ในอาคาร-สถานที่ซึ่งจัดไว้ให้บริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกจ้าง ตัวแทนของผู้ค้า หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ

"อาคาร-สถานที่" หมายถึง อาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณของอาคาร-สถานที่ดังกล่าวในส่วนอารัมภบทของเอกสารสัญญาส่วนที่ 1 ของสัญญานี้

"อุปกรณ์พิเศษ" หมายถึง เครื่องอุปโภคบริโภค ที่บริษัท จัดให้ไว้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการให้บริการเป็นการเฉพาะสำหรับผู้รับบริการ ณ พื้นที่เช่า



"อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง" หมายถึง เครื่องอุปกรณ์และบริการ อาทิเช่น บันไดเลื่อน ทางเลื่อน การรักษาความปลอดภัย ระบบปรับอากาศ (Air-conditioning System) และหรือ การจัดการการจราจร ที่ถูกจัดไว้สำหรับบริษัท และผู้รับบริการใช้ร่วมกันกับบุคคลอื่นๆ เช่น ลูกค้า ตัวแทนของผู้ค้ารายอื่นๆ หรือบุคคลผู้มาติดต่อธุรกิจ เป็นต้น

ข้อ 2. การบริการ

ในการให้บริการไม่ว่าจะเป็นการบริการตามปกติ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ กดี บริษัทฯ จะจัดดำเนินการตามระเบียบและวิธีการในระดับมาตรฐานที่บริษัทฯ ใช้อยู่สำหรับกิจการตนเอง ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยบริษัทฯ จะใช้วัสดุ วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องอะไหล่ และหรือบุคลากรที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและเป็นในรูปแบบที่ใช้อยู่สำหรับอาคาร-สถานที่ด้วย

ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหาเครื่องวัดไฟฟ้า เครื่องวัดปริมาณน้ำ อุปกรณ์พิเศษ (เช่น ระบบโทรศัพท์ และระบบสื่อสารหรือระบบคอมพิวเตอร์) หรือสิ่งอื่นใด ให้แก่ผู้รับบริการ บริษัทฯ จะดูแลให้สิ่งเหล่านั้นมีคุณลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่จะสามารถใช้ได้กับระบบที่บริษัทฯ ใช้อยู่ ณ อาคาร-สถานที่ และ หรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลางให้ได้มากที่สุด

เว้นแต่จะได้ออกหมายไว้เป็นการเฉพาะในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายจัดหา และหรือ ทำการติดตั้งสิ่งหนึ่งสิ่งใดในวรรคก่อน ผู้รับบริการตกลงชำระค่าวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ค่าแรง และสิ่งจำเป็นอื่นๆ ให้แก่บริษัทฯ ในอัตราเท่ากับราคาของบริษัทฯ จัดหามาได้ด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้น ให้แก่บริษัทฯ

ข้อ 3. การใช้บริการ

ผู้รับบริการตกลงจะใช้บริการ บริการทั่วไป และหรือบริการพิเศษ ตามสัญญาฉบับนี้ในทางที่ประหยัด สงบเรียบร้อย สะอาด มีความเหมาะสมด้านสาธารณสุข ตลอดจนความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียม และหรือ คีลธรรมอันดี ของประชาชน โดยผู้รับบริการจะไม่ก่อการใดๆ ให้เป็นที่เสียหายหรือเกิดการสูญเสียแก่พื้นที่เช่า อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง หรือก่อการใดๆ ที่เป็นการรบกวนหรือเป็นไปในทางที่จะก่อหรือส่งผลให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บริษัทฯ ผู้ค้าอื่นๆ ลูกค้า และหรือผู้ติดต่อธุรกิจ ณ อาคาร-สถานที่ และหรือพื้นที่และสิ่งสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือระบบอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการใดๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ และ ข้อบังคับที่บริษัทฯ ประกาศใช้บังคับ ณ อาคาร-สถานที่ อย่างเคร่งครัดทุกประการอยู่เสมอด้วย

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องใช้กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟ ในการประกอบธุรกิจของตนในอาคาร-สถานที่ บรรดาอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้อื่นใด วัตถุอันตราย และหรือ วัตถุไวไฟนั้น จะต้องมิละเมิดและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบต่างๆ และหรือรูปแบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ด้วย ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะต้องทำการขอรับและมีไว้ซึ่งบรรดาใบอนุญาต หนังสือรับรอง และหรือความเห็นชอบใดๆ สำหรับการดำเนินการธุรกิจ และหรือการอื่นใดที่จำเป็นต้องมีตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และหรือข้อกำหนดของทางราชการและหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องทั้งหมดด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งสิ้น

ก่อนการติดตั้งอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟใดๆ หรืออุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยหรือนำไปใช้ในพื้นที่เช่า หรือที่ใช้กับอุปกรณ์หรือเครื่องใช้ใดๆ ผู้รับบริการต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบพร้อมทั้งแสดงแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ ใบอนุญาต หนังสือรับรอง ตลอดจนเอกสารประกอบและข้อมูลเฉพาะที่สามารถพิสูจน์จนเป็นที่พอใจแก่บริษัทฯ ได้ว่า กลอุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้อื่นใด อุปกรณ์สำหรับบรรจุ เก็บรักษา และหรือใช้วัตถุอันตรายและหรือวัตถุไวไฟหรืออุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยหรือนำไปใช้ดังกล่าวนี้ มีลักษณะและหรือข้อกำหนดเฉพาะที่เหมาะสมและใช้การได้เป็นอย่างดีกับระบบสถาปัตยกรรมหรือมณฑนกรรมที่บริษัทฯ จัดไว้ในอาคาร-สถานที่ เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้รับบริการแล้ว บริษัทฯ มีหน้าที่แจ้งให้ผู้รับบริการทราบว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ดำเนินการติดตั้งหรือนำเข้าใช้งานในหรือกับอาคาร-



สถานที่ ทั้งนี้ ภายในกำหนด 15 วันนับแต่ที่ได้รับแจ้งและข้อมูลประกอบที่กำหนดข้างต้นนี้ครบถ้วนแล้ว โดยบริษัทฯ ต้องใช้ความ
สมเหตุสมผล เหตุผลทางวิศวกรรม เทคนิค สถาปัตยกรรมหรือมัณฑนกรรมที่ดี และดุลยพินิจที่เป็นธรรมในการวินิจฉัยนั้นด้วย

ผู้รับบริการตกลงจะกำหนด และ ควบคุมดูแลให้บรรดาเจ้าหน้าที่ ลูกจ้าง ญาติ และหรือ บริวารของคนปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่กำหนด
ไว้ในข้อ 3 นี้อย่างเคร่งครัดด้วยเสมอ

ข้อ 4. การชำระค่าบริการและค่าธรรมเนียม

ตลอดช่วงเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ผู้รับบริการตกลงทำการชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ตามแบบ วิธีการ และภายในวันและ
เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกครั้งที่ไป

ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าใช้จ่ายเฉพาะด้วย ผู้รับบริการตกลงทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายเฉพาะนั้นภายในกำหนดเวลาที่บริษัทฯ
แจ้งให้ทราบในใบแจ้งหนี้สำหรับรายการที่เกี่ยวข้อง หรือภายในกำหนดเวลาที่สัญญาฉบับนี้กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

หากผู้รับบริการไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่กล่าวในสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น
ให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้โดยคิดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดชำระเรื่อยไปจนกว่าผู้รับบริการได้ชำระหนี้ที่ติด
ค้างจำนวนนั้นให้แก่บริษัทฯ เสร็จสิ้นครบถ้วน

ข้อ 5. บทบัญญัติเกี่ยวกับภาษีอากร

ผู้รับบริการมีสิทธิหักเอาจำนวนเงินค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ ตามอัตรา
และกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ ทั้งนี้ เมื่อได้หักเอาจำนวนเงินภาษีเงินได้ดังกล่าวแล้ว ผู้รับบริการต้องออกใบสำคัญแสดง
การหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่บริษัทฯ ทุกครั้งไปด้วย

บริษัทฯ มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (โดยการออกใบกำกับภาษี) พร้อมกับเงินมัดจำ เงินค่าบริการ หรือ เงินค่าใช้จ่ายเฉพาะ ตาม
อัตราและกำหนดเวลาที่ประมวลรัษฎากรกำหนดได้ และ ผู้รับบริการตกลงชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่บริษัทฯ เรียกเก็บนั้นตาม
กำหนดการชำระเงินที่เกี่ยวข้องนั้นทุกครั้งที่ไป

ในการประกอบกิจการ บริษัทฯ จะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของบริษัทฯ นั้นด้วยตนเอง
ทั้งสิ้น

ในการประกอบกิจการ ผู้รับบริการจะรับผิดชอบในบรรดาภาระภาษีอากรใดๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ประกอบการของผู้รับบริการนั้นด้วย
ตนเองทั้งสิ้น อนึ่ง ผู้รับบริการตกลงเป็นฝ่ายชำระเงินค่าอากร (อากรแสตมป์) ที่คิดจากหรือต้องชำระเกี่ยวกับสัญญาบริการนี้ ค่าบริการ
และค่าใช้จ่ายเฉพาะเองทั้งหมดด้วย

ข้อ 6. ความรับผิดในความเสียหายหรือการสูญเสีย

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่
หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของผู้รับบริการในกรณีที่
เป็นการกระทำของบริษัทฯ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของบริษัทฯ

ในกรณีที่ความเสียหาย การบาดเจ็บ/การเสียชีวิต เกิดจากการ กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ
เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการแล้ว ผู้รับบริการ จะรับผิดชอบ (และรับภาระค่าใช้จ่าย) ในความเสียหายของทรัพย์สินของบริษัทฯ
ในกรณีที่เป็นการกระทำของผู้รับบริการ เจ้าหน้าที่หรือลูกจ้างโดยตรงของผู้รับบริการ

นอกจากที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอื่นใด เช่น ค่าเสีย
โอกาส ค่าขาดกำไรที่อาจได้รับ หรือมูลค่าเสียหายดอกเบี้ยสำหรับเงินที่ผู้ยืมมาลงทุนหรือใช้จ่าย หรือเงินอื่นในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน
จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แต่ประการเดียว



ข้อ 7. การผิดสัญญาและผลแห่งการผิดสัญญา

7.1 ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้วย "การใช้บริการ" (สัญญาข้อ 3) บริษัทฯ ย่อมมีสิทธิหักทวง ตักเตือน หรือ อาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการใช้หรือได้รับบริการส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมด หรืออาจไม่ยินยอมให้ผู้รับบริการดำเนินการซึ่งจะเป็นการฝ่าฝืนหรือขัดหรือผิดไปจากบทบัญญัติของสัญญาข้อ 3 เสียเลยก็ได้ และเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการเช่นที่กล่าวมานั้นแล้วและบริษัทฯ เห็น โดยสุจริตแล้วว่า การไม่ปฏิบัติตามนั้นของผู้รับบริการจะเป็นเหตุให้เกิดภัยอันตรายแก่อาคาร-สถานที่ และหรือ ผู้คนที่ใช้อาคาร-สถานที่ และหรืออาคาร หรือบุคคลที่อยู่ข้างเคียง หรือโดยรอบข้างอาคาร-สถานที่อย่างร้ายแรง (โดยพิจารณาจากเหตุแวดล้อมและหลักเกณฑ์ทางวิศวกรรมหรือเทคนิคที่ต่าง ๆ แล้ว) และบริษัทฯ หรือผู้แทนของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการดูแลกิจการของบริษัทฯ ณ อาคาร-สถานที่ ได้ตักเตือนหรือท้วงติงถึงภัยอันตรายแล้ว เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแสดงผลหลักฐานและหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องและจำเป็นพร้อมทั้ง กำหนดระยะเวลาพอสมควร เพื่อให้ผู้รับบริการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวแล้ว แต่ผู้รับบริการยังประพฤติดำเนินอยู่อีก บริษัทฯ อาจบอกเลิกสัญญาบริการฉบับนี้ลงโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใดด้วยก็ได้

7.2 นอกจากสิทธิในการเรียกและได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการและหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ หากผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าบริการหรือเงินอื่นแก่บริษัทฯ สอง (2) ครั้งติดต่อกัน และบริษัทฯ ได้เตือนให้ผู้รับบริการทราบถึงการผิดนัดและ ทวงถามแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งครั้งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วด้วย บริษัทฯ จะบอกเลิกสัญญานี้ลงเสียและริบเงินประกันที่ผู้รับบริการวางไว้ เป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เสียทันทีได้ด้วย

ข้อ 8. การเลิกสัญญาในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระงับลง

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างคู่สัญญาในสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันเลิกกันไปด้วย ทั้งนี้ การเลิกสัญญาตามความในสัญญานี้ย่อมไม่เป็นการคัดสิทธิหรือระงับหน้าที่ที่คู่สัญญามีอยู่ในกรณีอื่นที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น สิทธิเรียกร้องค่าบริการ ค่าบริการเฉพาะ ดอกเบี้ย หรือค่าเสียหายใด ๆ แต่ประการใด

ข้อ 9 การติดตั้งระบบเครื่องกลและไฟฟ้า (Mechanical and Electrical System)

บริษัทฯ ตกลงจัดหาระบบเครื่องกลและสายไฟฟ้าหลักให้ผู้รับบริการด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เอง โดยผู้รับบริการตกลงดำเนินการ ติดตั้งส่วนขยายเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่าเอง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการทั้งสิ้น

ข้อ 10 ข้อตกลงพิเศษ

หากผู้รับบริการ ไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการภายใน 150 วันนับจากวันทำบันทึกรับรองถึงจำนวนพื้นที่ที่ถูกต้อง ของสถานที่เช่า บริษัทฯ มีสิทธิริบเงินประกันการบริการ ที่ผู้รับบริการได้วางประกันการบริการไว้กับบริษัทฯ ได้ทั้งหมด รวมถึงยังมีสิทธิ เรียกค่าเสียหายอื่นใด ที่เกิดขึ้นทั้งหมดได้อีกด้วย เว้นแต่ความล่าช้าเกิดจากบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารหรือพื้นที่เช่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ และ ผู้รับบริการตกลงรับคืนเงินประกันการบริการให้แก่ผู้รับบริการโดยไม่มีดอกเบี้ยใด ๆ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่บริษัทฯ บอกเลิก สัญญานี้



ขอบเขตของการให้บริการ

เอกสารสัญญาส่วนที่ 3 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

ข้อ 1. อุปกรณ์และบริการส่วนกลาง - บริการทั่วไป

บริษัทฯ จะจัดให้มีอุปกรณ์และบริการส่วนกลาง (ตามคำจำกัดความ) ต่างๆ ไว้เป็นบริการทั่วไป ซึ่งรวมถึงสิ่งต่างๆ ในข้อย่อย 1) ถึง ข้อย่อย 10) ต่อไปนี้ด้วย

- 1) การบริหารและการจัดการ ตลอดจนการดำเนินงานต่างๆ สำหรับอาคาร-สถานที่ รวมทั้งการจัดให้มีบุคลากรที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการข้างต้นเหล่านั้น
- 2) พื้นที่สำหรับใช้ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ บุคลากรของบริษัทฯ ผู้รับบริการ บุคลากรของผู้รับบริการ ลูกค้า และสาธารณชนทั่วไป ในระหว่างเวลาที่เปิดทำการของอาคาร-สถานที่
- 3) ระบบไฟฟ้าสำหรับอาคาร-สถานที่ และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่เป็นอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องยนตกลไก สำหรับการดำเนินการตามข้อ 1. นี้ ตลอดจนระบบไฟฟ้าแสงสว่างและแสงสว่างสำหรับภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่
- 4) ระบบการรับจ่ายน้ำประปาสำหรับใช้ในอาคาร-สถานที่ และอาณาบริเวณ
- 5) เครื่องทำความเย็น และระบบส่งและควบคุมไอเย็น และระบบระบายอากาศ (Ventilation and Air-conditioning System)
- 6) การจัดทำ การทำความสะอาดและบำรุงรักษาทั่วไปสำหรับพื้นที่อาณาบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เช่น ห้องโถงทางเดิน บาหลี ลิฟต์ แลนด์สเคป และพื้นที่ภายในและภายนอกอาคาร-สถานที่ รวมทั้ง ระบบระบายน้ำ ระบบรวมและกักเก็บ และระบบบำบัดน้ำเสียหรือน้ำโสโครก และพื้นที่เช่า (ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดให้การทำความสะอาดพื้นที่เช่าเป็นบริการพิเศษ)
- 7) การให้บริการ การดูแลและการบำรุงรักษา รวมทั้งการจัดมีพัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้กับห้องสุขา และบริการน้ำประปาในห้องสุขา
- 8) การให้ใช้สถานที่จอดรถยนต์ภายในบริเวณสถานที่จอดรถยนต์หรือยานพาหนะในบริเวณของอาคาร-สถานที่ (ในกรณีที่อาคาร-สถานที่ตั้งอยู่ในสถานที่ของศูนย์การค้าของบุคคลภายนอก ให้หมายความถึงการอนุญาตให้จอดรถยนต์ในสถานที่จอดรถยนต์ของศูนย์การค้านั้นด้วย) ทั้งนี้ การให้ใช้สถานที่หรือการอนุญาตเช่นนี้ย่อมไม่เป็นการแสดงว่าบริษัทฯ รับผิดชอบต่อทรัพย์สินหรือทรัพย์สิน หรือบริษัทยินยอมรับผิดชอบไม่การสูญหายหรือความเสียหายของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือ ส่วนหนึ่งส่วนใดของรถยนต์หรือยานพาหนะ หรือทรัพย์สินอื่นที่อยู่ในหรือติดกับรถยนต์หรือยานพาหนะที่เข้ามาจอดนั้นแต่ประการใดเลย
- 9) การจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยทั่วไป (General Security) ของอาคาร-สถานที่ การอำนวยความสะดวกด้านจราจรสำหรับยานพาหนะ และการจัดให้มีและทำการบำรุงรักษาวัสดุและอุปกรณ์เดือน และหรือ บล็อกกันอัคคีภัย และหรือ ดับเพลิงสำหรับอาคาร-สถานที่ตามที่บริษัทฯ จะเห็นสมควรโดยที่เคราะห์จากขนาดและลักษณะการใช้งานของอาคาร-สถานที่ หรือตามที่กฎหมายหรือที่รัฐบัญญัติของกลางราชการกำหนดเป็นเกณฑ์
- 10) บริการอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ และผู้รับบริการจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นกรณีๆ ไป



รายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ทำที่ กรุงเทพมหานคร

วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

เอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาบริการระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เลขที่สัญญา 00049231 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2552

1.สาขาที่ให้บริการและรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการ

ช่วงระยะเวลาการบริการสถานที่เข้ามีกำหนดดังนี้

เทศโก้ โลดส์ สาขาศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10270 เป็นสถานที่ประกอบการค้าประเภท โรงภาพยนตร์และสิ่งอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจประเภทดังกล่าว เช่น ขายอาหาร เครื่องดื่ม ขนมเค้ก ข้าวว่าง ของว่าง ของที่ระลึกต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ โดยใช้ชื่อว่า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) มีกำหนดระยะเวลาการบริการ 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

2.บริการพิเศษ

นอกจากบริการในข้อ 1. ข้างต้น ผู้รับบริการประสงค์ให้บริการพิเศษ จัดบริการพิเศษที่ปรากฏเครื่องหมาย X ในช่องหน้ารายการบริการพิเศษในหัวข้อย่อยต่อไปนี้ให้แก่ผู้รับบริการ และบริษัทฯ ตกลงให้บริการเหล่านั้นแก่ผู้รับบริการ

- 2.1 จัดหาและต่อเชื่อมระบบโทรศัพท์สายตรงให้แก่ผู้รับบริการจำนวน - เลขหมาย
- 2.2 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบกระแสไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่า โดยต่อจากระบบไฟฟ้าภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) รวมทั้งเครื่องวัดไฟฟ้า
- (ข) ไม่รวมเครื่องวัดไฟฟ้า
- 2.3 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบน้ำประปา โดยต่อจากระบบน้ำประปาภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- (ก) รวมทั้งเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- (ข) ไม่รวมเครื่องวัดปริมาณน้ำ
- 2.4 จัดหาและหรือต่อเชื่อมเครื่องทำน้ำเย็นและท่อน้ำเย็นภายในอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่าจำนวน 1 จุด
- 2.5 จัดหาและหรือต่อเชื่อมระบบก๊าซหุงต้ม (ก๊าซหุงต้มในรูปของก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือ Liquefied Petroleum Gas - "LPG") และหรือก๊าซหุงต้มให้แก่ผู้รับบริการโดยต่อจากระบบก๊าซหุงต้มรวมของอาคาร-สถานที่ไปยังพื้นที่เช่า จำนวน - จุด
- (ก) รวมทั้งบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ข) ไม่รวมบรรจุก๊าซหุงต้ม
- (ค) รวมทั้งระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- (ง) ไม่รวมระบบ Gas Drawer & Evaporizer
- 2.6 การซ่อมบำรุง และ/หรือการซื้อชิ้นอะไหล่พิเศษอื่น กล่าวคือ
- (ก) เครื่องปรับอากาศ (แยกตู้หรือ เซริม)



- (ข) ระบบระบายน้ำบาดอากาศ (เอกเทศ หรือ เสริม)
- (ค) การซ่อมบำรุงหรือการซ่อมแซมอื่นๆ กล่าวคือ _____

2.7 บริการจัดทำความสะอาดพื้นที่เช่าโดยใช้ผู้รับเหมาให้บริการทำความสะอาดที่บริษัทฯ ว่าจ้างไว้เพื่อให้บริการทำความสะอาดแก่อาคาร-สถานที่ที่เป็นผู้ทำความสะอาด

ทั้งนี้ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการสำหรับการบริการต่างๆ ที่ระบุไว้ herein และหรือ เงินอื่นๆ ที่ผู้รับบริการต้องชำระให้แก่บริษัทฯ ตามกำหนดเวลาและอัตราค่าบริการที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้

3. อัตราค่าบริการและการคิดค่าบริการ

คู่สัญญาทั้งสองตกลงให้คิดค่าบริการสถานที่เช่าในอัตราดังนี้

อัตราค่าบริการสำหรับระยะเวลาเช่า

- ปีที่ 1 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 2 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ปีที่ 3 ถึงปีที่ 15 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนตร์ทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ เป็นรายเดือนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมดในแต่ละเดือนโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ อัตราค่าบริการรายเดือนดังกล่าวยังไม่รวมจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในกรณีที่เนื้อที่ของสถานที่เช่าในบันทึกการจองมีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าข้างต้นนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ปรับเพิ่มหรือลดค่าบริการตามจำนวนเนื้อที่จริง โดยกำหนดค่าบริการไว้ในอัตราเฉลี่ยเป็นตารางเมตรของขนาดพื้นที่เช่าต่อเดือน

ในกรณีที่ได้มีการปรับค่าเช่าพื้นที่เช่าพื้นที่ ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละเดียวกับอัตราร้อยละของค่าเช่าพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นนั้นด้วย ทั้งนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบริการจะมีผลตั้งแต่วันที่ที่มีการปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่เช่าครั้งที่เกี่ยวข้องเป็นต้นไป



4.การชำระค่าบริการ

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าบริการจากผู้รับบริการดังนี้

4.1 สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการเข้าพื้นที่เช่า ณ อาคาร-สถานที่เป็นวันแรกจนถึงสิ้นเดือนแรกที่เปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ จะเก็บค่าบริการตามสัดส่วนของเดือนนั้น (โดยคิดเป็นรายวัน) ทั้งนี้ ผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

4.2 สำหรับเดือนถัดมาจากรายแรกที่ถูกกล่าวไว้ในข้อ 4 ข้อย่อยที่ 4.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ จนถึงเดือนสุดท้ายที่ครบกำหนดสัญญา บริษัทฯ จะออกใบแจ้งหนี้ให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน และผู้รับบริการจะชำระค่าบริการให้แก่บริษัทฯ ภายใน 10 (สิบ) วันทำการของบริษัทฯ นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

5.อัตราค่าบริการพิเศษและการคิดค่าบริการพิเศษ

บริษัทฯ จะจัดให้มีการบริการพิเศษตามเอกสารสัญญาส่วนที่ 4 นี้ ข้อ 2 เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ก๊าซหุงต้ม หรือการบริการพิเศษอื่นๆ แก่ผู้รับบริการโดยคิดอัตราตามข้อ ก. ถึงข้อ จ. ของข้อ 5 นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการใช้สิ่งสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า ฯลฯ) ไม่ผู้รับบริการจะชำระค่าสิ่งสาธารณูปโภคนั้นๆ ให้แก่บริษัทฯ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้รับบริการได้รับใบแจ้งหนี้จากบริษัทฯ

ก. ค่าไฟฟ้า 3.80 บาทต่อยูนิต

ข. ค่าน้ำประปา คิดตามอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปามากด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราที่บริษัทฯ ต้องชำระแก่ผู้ให้บริการน้ำประปา

ค. ค่าก๊าซหุงต้ม 85.04 บาทต่อหน่วย

ง. ค่าโทรศัพท์ เก็บตามอัตราที่ทางองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การสื่อสารแห่งประเทศไทย และหรือผู้รับสัญญาจากองค์การดังกล่าว และหรือนิติบุคคลที่แปรสภาพมาจากองค์การดังกล่าวเรียกเก็บ

จ. ค่าบริการพิเศษอื่นๆ : ในอัตราเท่ากับอัตราที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้รับเหมาหรือผู้ให้บริการบวกด้วย 15% ของยอดเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่าย

ในกรณีที่ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และหรือ ก๊าซหุงต้มมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ตกลงกันได้ ผู้รับบริการยินยอมให้มีการปรับราคาที่เพิ่มขึ้นนั้นบวกด้วยค่าบริการอีกในอัตราร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่บริษัทฯ ต้องจ่ายให้แก่ผู้ขายสิ่งเหล่านั้นหรือให้บริการสิ่งนั้นให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ โดยให้คิดค่าบริการที่เพิ่มขึ้นนั้นนับตั้งแต่วันที่มีการเพิ่มขึ้นของราคาไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าก๊าซหุงต้ม เป็นต้นไป

6.เงินประกันค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการและค่าอุปกรณ์ไว้กับบริษัทฯ ดังนี้

6.1 ในวันที่ห้าสัญญาผู้รับบริการตกลงวางเงินประกันค่าบริการเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ มีกำหนดระยะเวลาสามปี จำนวน 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน) เพื่อเป็นประกันความรับผิดชอบสัญญา

เมื่อกำหนดระยะเวลาการบริการครบทุกสามปี ผู้รับบริการตกลงจะนำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ฉบับใหม่มีกำหนดระยะเวลาสามปี มาเปลี่ยนหนังสือค้ำประกันที่ได้ให้ไว้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ ตกลงเป็นผู้ดำเนินการและออกค่าฤชาธรรมเนียมทั้งหมดแก่ผู้เดียว

6.2 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.1 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (โทรศัพท์) เป็นจำนวน - บาท

6.3 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.2 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ไฟฟ้า) เป็นจำนวน - บาท

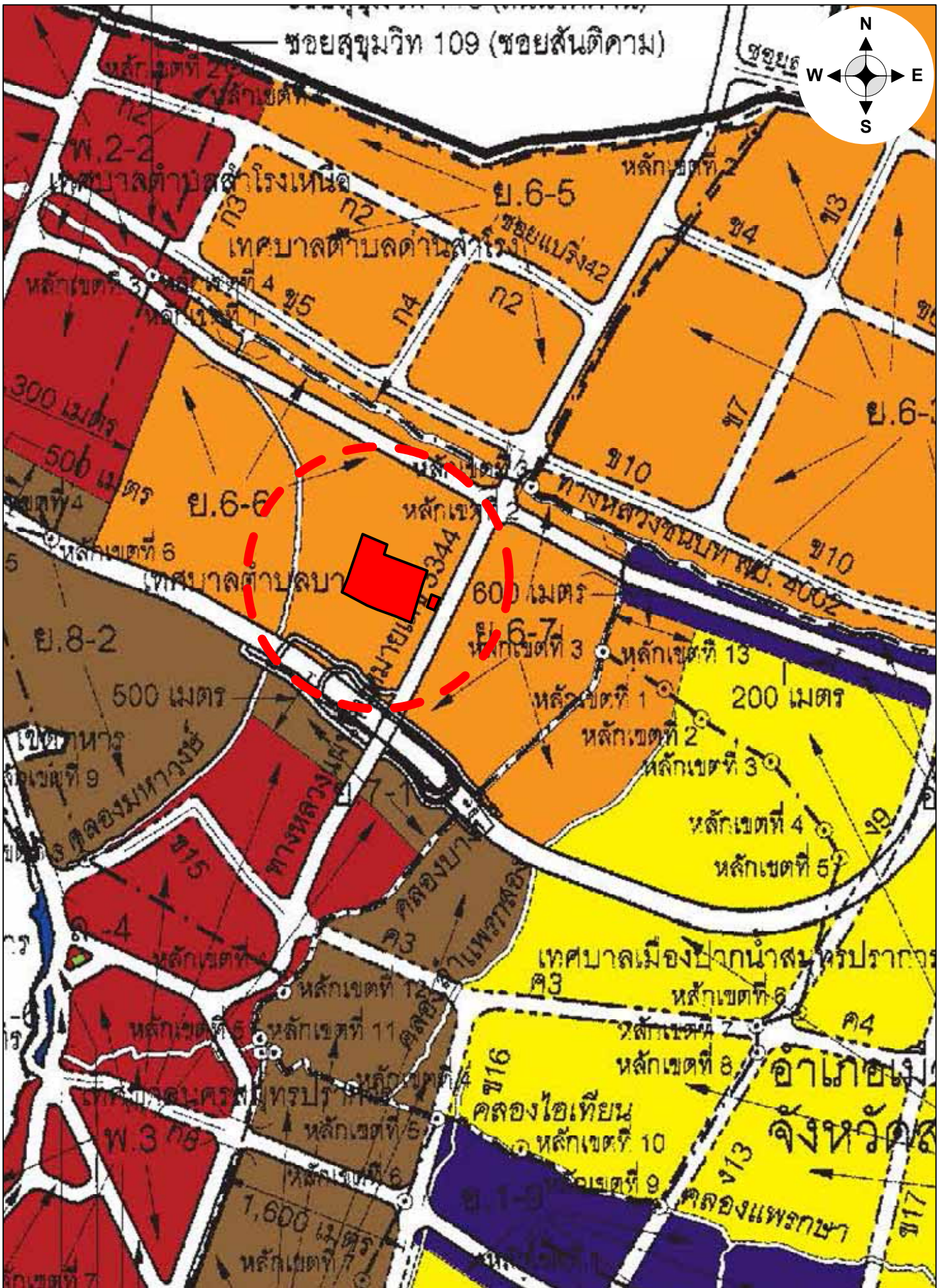
6.4 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.3 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (น้ำประปา) เป็นจำนวน - บาท

6.5 เงินประกันสำหรับบริการพิเศษตามข้อ 2 ข้อย่อย 2.4 ในเอกสารสัญญาส่วนที่ 3 (ก๊าซหุงต้ม) เป็นจำนวน - บาท



เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ๘
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพถนนสุขุมวิท บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพถนนสุขุมวิท บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 15)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 16)



โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



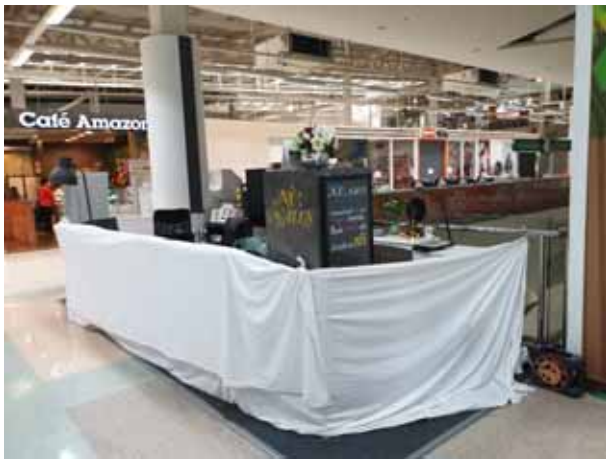
สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ขนของ



สภาพทางเลื่อน และบันไดเลื่อน



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า

สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรวัด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย