

J20/63093 (4/16)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง
เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41)
ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง
จังหวัดนครศรีธรรมราช



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/63093 (4/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (30.71425 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เอสโก โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง" ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 874,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011) / กรรมการบริหาร

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร เอ็ม เอส ทาวเวอร์
121 อ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.f15aenbiz.com

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	3
1.1 วัตถุประสงค์	3
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	3
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	4
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	6
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	7
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	18
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	18
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	19
4.1 ผังเมือง	19
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	20
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	20
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	20
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	20
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	20
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	20

สารบัญ (ต่อ)

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

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 24,975 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ตัดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41) บริเวณ หลักกิโลเมตรที่ 294 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ค่าพิกัด GPS	: LAT 8°10'06"N, LONG 99°38'57"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดินหน้า 15 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: รวม 38,040,075 บาท

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2556 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2562 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาด
(Market Value)

: 874,000,000 บาท
(แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

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

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

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ตัดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 โดยตั้งอยู่ห่างจากแยกทางหลวงหมายเลข 403 ตัดกับถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.2 กิโลเมตร ภายในตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากวิทยาลัยเทคนิคทุ่งสง ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 2.4 กิโลเมตร
ค่าพิกัด GPS

LAT 8°10'06"N, LONG 99°38'57"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมเบาบาง ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงแรม บิมน้ำมัน และร้านอาหาร เป็นต้น โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของอพาร์ทเมนต์และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นเอง และการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านเกษตรกรรมจะอยู่ในลักษณะของสวนยางพารา สวนปาล์มน้ำมัน โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) และซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลเขาชะมาย โรงแรมแกรนด์เซาท์เทิร์น โรงเรียนตันติวัตร โรงเรียนวัดคงคาเจริญ และวิทยาลัยเทคนิคทุ่งสง เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ทางถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ซึ่งเป็นถนน
สาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ
80 เมตร

ถนนสายเมนรองบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 4110 มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 - 6
ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 - 18 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และไหล่ทาง

ถนนสายเมนหลักบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 403 มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด
4 ช่องจราจร พร้อมทางเดินเท้า ไหล่ทาง และเกาะกลางถนน

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถ
เดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- | | | | |
|--|--------|-----|----------|
| - วัดคงคาเจริญ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 1.0 | กิโลเมตร |
| - ศูนย์พัฒนาเด็กเล็กเทศบาลตำบลเขาชะมาย
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.1 | กิโลเมตร |
| - องค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 1.2 | กิโลเมตร |
| - โรงเรียนต้นติ้วต้ว ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.7 | กิโลเมตร |
| - วิทยาลัยเทคนิคทุ่งสง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 2.4 | กิโลเมตร |
| - โรงเรียนกีฬาจังหวัดนครศรีธรรมราช
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 3.9 | กิโลเมตร |
| - ศูนย์ประชณีย์ทุ่งสง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 7.9 | กิโลเมตร |

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ทุ่งสง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 2.0 | กิโลเมตร |
| - ห้างสรรพสินค้าสหไทย พลาซ่า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 3.0 | กิโลเมตร |
| - โรงพยาบาลทุ่งสง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 4.0 | กิโลเมตร |
| - สวนน้ำทุ่งสง วอเตอร์พาร์ค ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 6.6 | กิโลเมตร |

โรงแรม

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - โรงแรมแกรนด์ เซาท์เทิร์น ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.4 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมวีบี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 1.5 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมมิตรไทย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 5.1 | กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง โดยมีรายละเอียด ของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ยาวประมาณ 143 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศใต้) ยาวประมาณ 337 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

- | | | |
|-------------|---|--|
| ทิศเหนือ | : | ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ยาวรวมประมาณ 143 เมตร และติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 148 เมตร |
| ทิศใต้ | : | ติดถนนสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง) ยาวรวมประมาณ 91 เมตร |
| ทิศตะวันออก | : | ติดถนนสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) ยาวรวมประมาณ 64 เมตร และติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 273 เมตร |
| ทิศตะวันตก | : | ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 354 เมตร |

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 110.50 เมตร x 132.95 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 24,975 ตารางเมตร (ประกอบด้วยพื้นที่ภายในอาคารประมาณ 16,124 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถใต้อาคารประมาณ 8,851 ตารางเมตร)
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 12 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรมใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม, ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ, กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และ ผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 24,975 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	6,037 511 1,556 421
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	727
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	3,649
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,717
พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (Carpark Area)	8,851
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	506
รวมพื้นที่	24,975

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 658 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง และที่จอดรถใต้อาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า และห้องน้ำส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด
2. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด
3. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด
4. ทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
5. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 700 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 630 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,600 KVA/ชุด (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 650 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ขนาด 450 ตัน (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา ส่วนภูมิภาค
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์มีน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรเบ็ด และตู้ควบคุมระบบวงจรเบ็ดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 7,774 ตารางเมตร
- รั้วลวดตาข่าย : ลักษณะเป็นรั้วลวดตาข่าย บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 2 เมตร ยาวรวมประมาณ 875 เมตร
- บ้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 1/2550

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 13318-13323, 30912, 30911, 6394, 10998 เป็นที่ดินของนายพล รัตนสุภา, นางธนพร วิชัยดิษฐ (อารมภ) นางอารีย์ พรหมดนตรี, นางสาววรรณิ์ พรหมดนตรี, นายสายันต์ พรหมดนตรี, นางสาววรรณมา พรหมดนตรี, ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผาทองทุ่งสง

เป็นอาคาร : 1) ชนิด คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ 17,341 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้า-ออก จำนวน 690 คัน
2) ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร พื้นที่ 500 ตารางเมตร
3) ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก พื้นที่ 88 ตารางเมตร
4) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน พื้นที่ 56.60 ตารางเมตร
5) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ พื้นที่ 512 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 246 คัน
6) ชนิดค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ตั้งถังบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง ถังเก็บน้ำประปา พื้นที่ 600 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2550

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 1/2551

เลขที่

- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
- ทำการ : ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 13318-13323, 30912, 30911, 6394, 10998 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- เป็นอาคาร : 1) ชนิด คสล. 2 ชั้น (ดัดแปลงบริเวณบางส่วน) จำนวน 1 หลัง สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, สำนักงาน, ห้องเย็น, เบเกอรี่, ที่จอดรถ, ห้องเก็บของ พื้นที่ 32,460 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้า-ออก จำนวน 690 คัน
- 2) ชนิดปรับตำแหน่งทางวิ่ง ทางขึ้น-ลง พื้นที่ 1,344 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นทางวิ่ง ทางขึ้น-ลง รถขนส่งสินค้า
- 3) ชนิดปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคาร จำนวน 6,339 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องไฟฟ้า, ห้องควบคุม, ห้องการเงินและห้องเก็บเงิน ทางหนีไฟ, ปรับรูปด้าน รูปตัด
- 4) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน จอดรถยนต์
- 5) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
- 6) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 19 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
- 7) ชนิดติดตั้งตัวอักษร จำนวน 1 ชุด เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา
- 8) ชนิดรั้วโครงเหล็ก จำนวน 790 เมตร เพื่อใช้เป็น แนวเขตที่ดิน
- 9) ชนิดปรับ ค.ส.ล. ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ถังบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำประปา

ออกให้ ณ วันที่

15 กรกฎาคม 2551

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้าง : 02/2551

อาคารเลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคารนี้เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
ในใบอนุญาต อ.1 เลขที่ 1/2550 ลงวันที่ 10 เดือนสิงหาคม 2550 / อ.1
เลขที่ 1/2551 ลงวันที่ 15 เดือนกรกฎาคม 2551

เป็นอาคาร : 1) ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้า
ส่งประเภทอุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, ห้องเย็น, เบเกอร์รี่, สำนักงาน,
และที่จอดรถ พื้นที่ 32,460 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลบรถ และ
ทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 960 คัน
2) ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา พื้นที่ 500
ตารางเมตร
3) ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
พื้นที่ 88 ตารางเมตร
4) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
และที่จอดรถ
5) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาที่จอดรถ
6) ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 19 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
จักรยานยนต์
7) ชนิดค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ถังบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บ
น้ำประปา, ห้องขยะ

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 13318-13323, 30912, 30911, 6394, 10998 เป็นที่ดิน
ของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ออกให้ ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2551

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้นผู้ถือ
กรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสาร
ประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง ณ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	6394	25	1	0	0	57.5	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าทะเลโก้ โลดส์ รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน
2	10998	26	20	19	1	43.8		
3	13318	501	34	2	0	00.0		
4	13319	503	35	1	0	40.3		
5	13320	502	36	1	0	06.0		
6	13321	506	37	1	0	02.3		
7	13322	505	38	1	0	39.5		
8	13323	504	39	1	0	63.5		
9	30911	97	1760	0	3	14.4		
10	30912	98	1761	3	0	18.4		
รวมเนื้อที่ดิน				30	2	85.7		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 4925 III 7002-4, 12, 16

ตำบล : หนองหงษ์

อำเภอ : ทุ่งสง

จังหวัด : นครศรีธรรมราช

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	6,037
พื้นที่ Food Court	727
พื้นที่ Back offices	511
พื้นที่ Maintenance	421
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,556

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	552,576	52,809	605,385
2	552,576	52,809	605,385
3	552,576	52,809	605,385
4	607,833	58,090	665,923
5	607,833	58,090	665,923
6	607,833	58,090	665,923
7	668,617	63,899	732,516
8	668,617	63,899	732,516
9	668,617	63,899	732,516
10	735,478	70,288	805,766
11	735,478	70,288	805,766
12	735,478	70,288	805,766
13	809,026	77,317	886,343
14	809,026	77,317	886,343
15	809,026	77,317	886,343
16	889,929	85,049	974,978
17	889,929	85,049	974,978
18	889,929	85,049	974,978
19	978,922	93,554	1,072,476

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ) :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
20	978,922	93,554	1,072,476
21	978,922	93,554	1,072,476
22	1,076,814	102,909	1,179,723
23	1,076,814	102,909	1,179,723
24	1,076,814	102,909	1,179,723
25	1,184,495	113,200	1,297,695
26	1,184,495	113,200	1,297,695
27	1,184,495	113,200	1,297,695
28	1,302,945	124,520	1,427,465
29	1,302,945	124,520	1,427,465
30	1,302,945	124,520	1,427,465

- 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	828,864	79,213	908,077
2	828,864	79,213	908,077
3	828,864	79,213	908,077
4	911,750	87,134	998,884
5	911,750	87,134	998,884
6	911,750	87,134	998,884
7	1,002,925	95,848	1,098,773
8	1,002,925	95,848	1,098,773
9	1,002,925	95,848	1,098,773
10	1,103,218	105,433	1,208,651

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด นครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมี รายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	6394	57.5	7,500	431,250
2	10998	7,743.8	4,700	36,395,860
3	13318	800.0	340	272,000
4	13319	440.3	200	88,060
5	13320	406.0	390	158,340
6	13321	402.3	450	181,035
7	13322	439.5	260	114,270
8	13323	463.5	200	92,700
9	30911	314.4	200	62,880
10	30912	1,218.4	200	243,680
รวม				38,040,075

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอ ราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากกระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช (พ.ศ.2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2556 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2562 (ฉบับที่ 2) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม การท่องเที่ยว สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวก ท้ายกฎกระทรวงนี้
2. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
3. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
4. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงชนบท ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค”

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

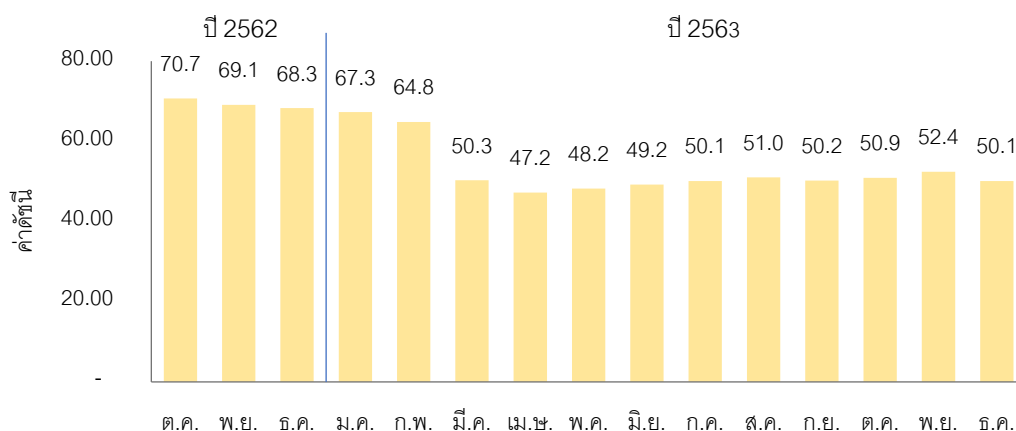
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

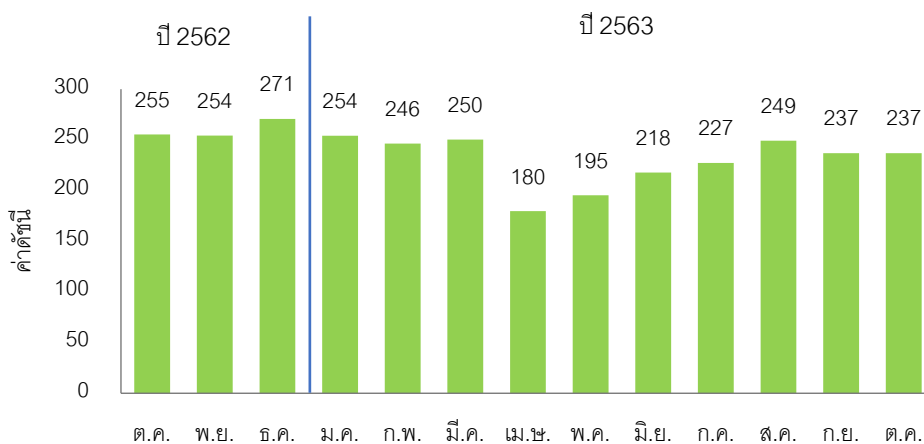


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

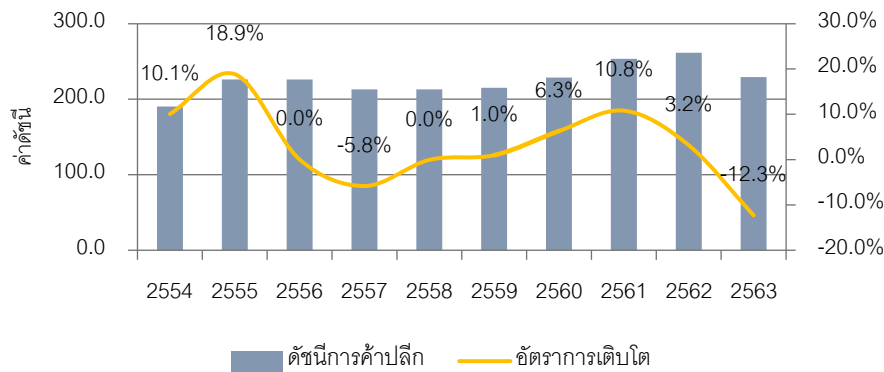


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

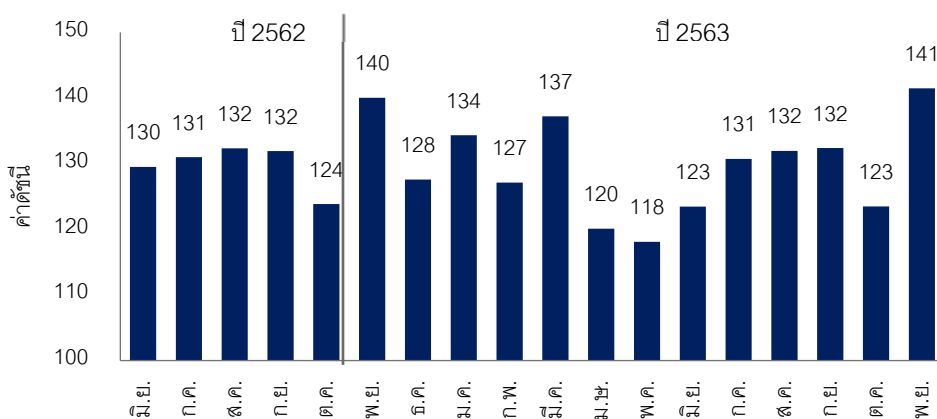


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

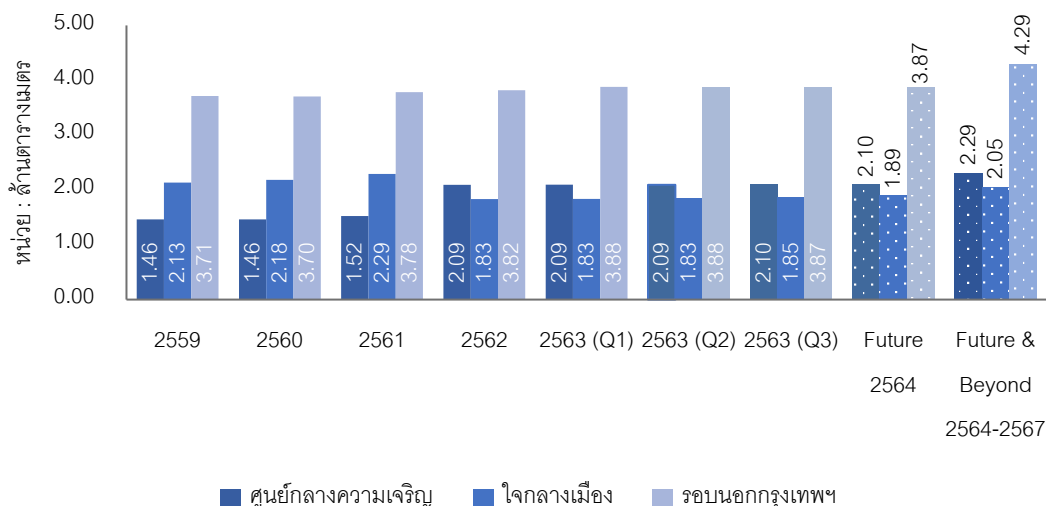
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

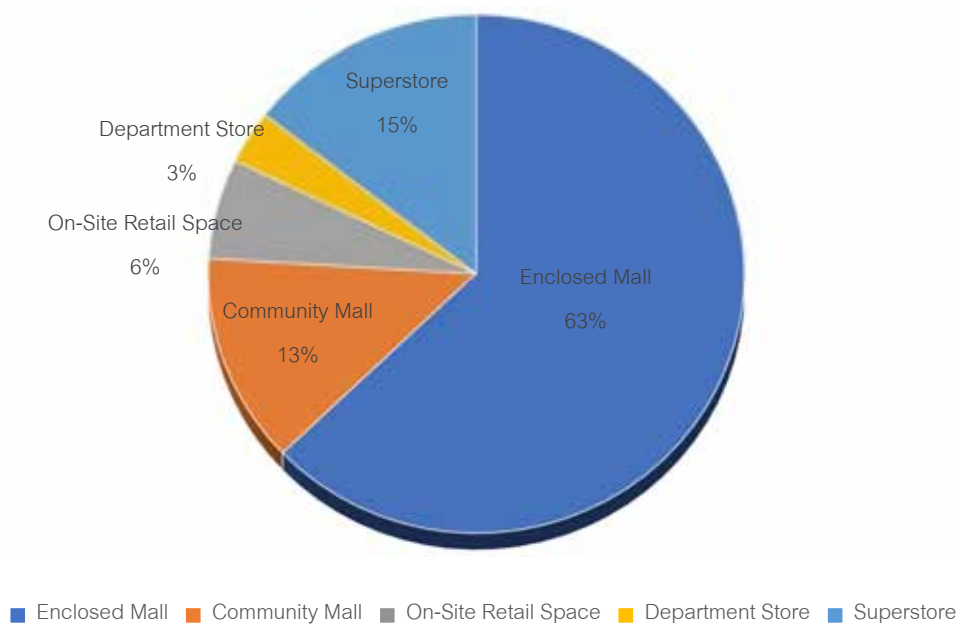
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปี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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



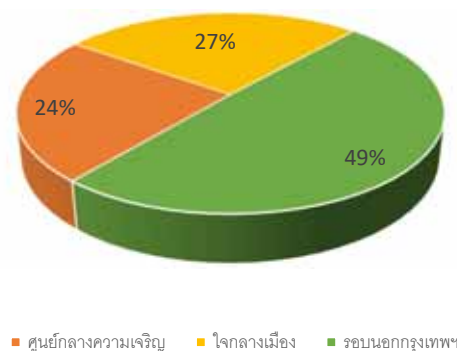
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



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

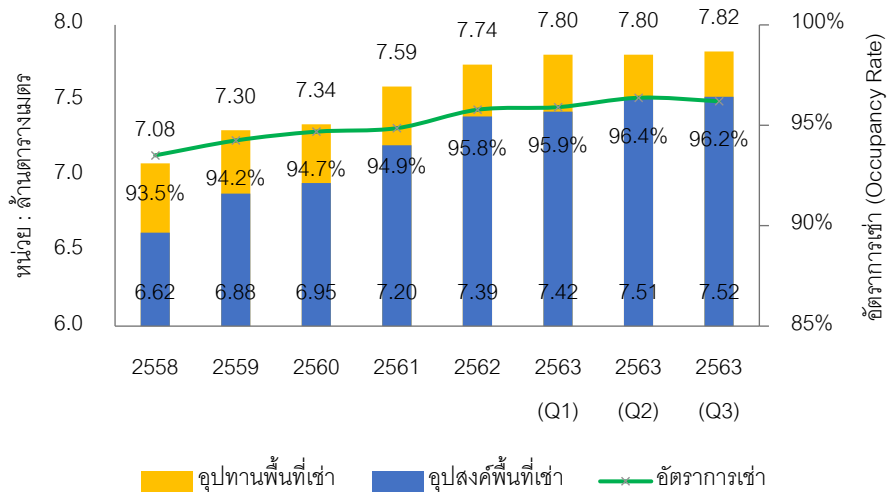
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

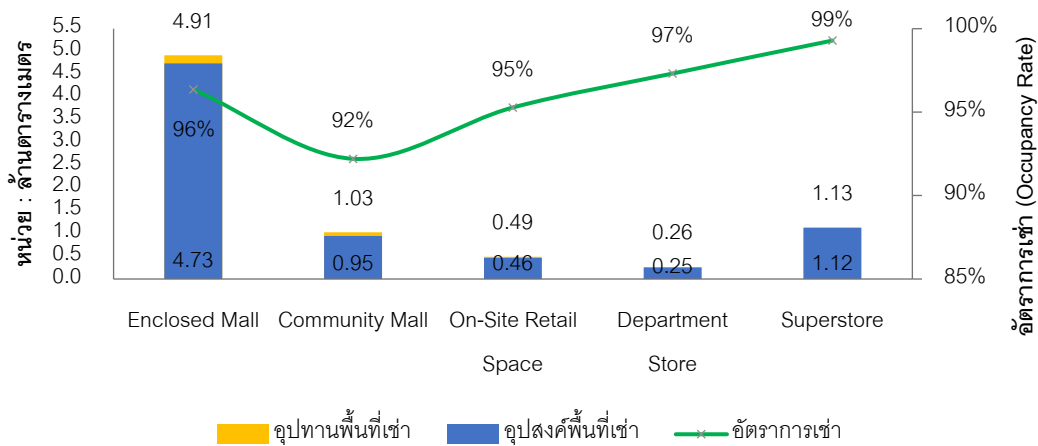
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



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

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



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



- ค่าเช่า (Rental)

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

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

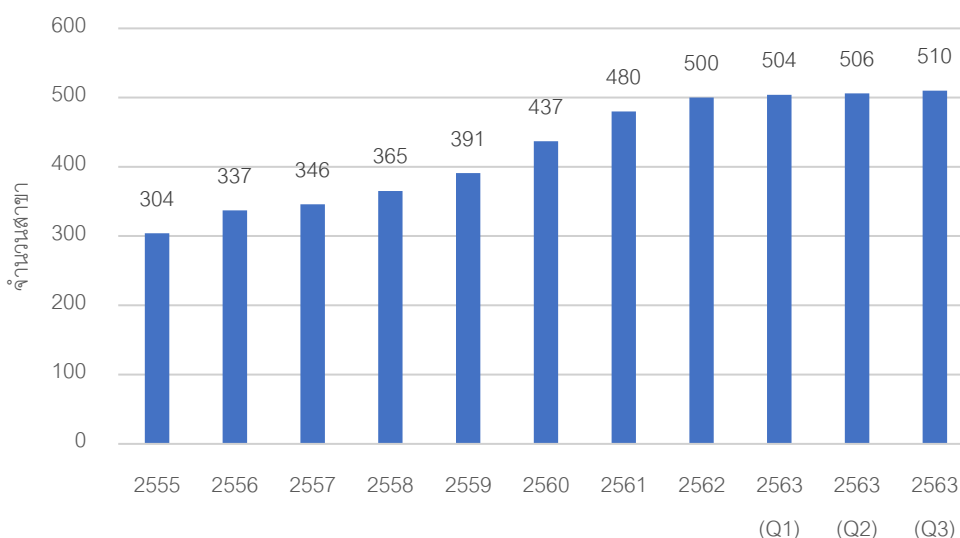
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

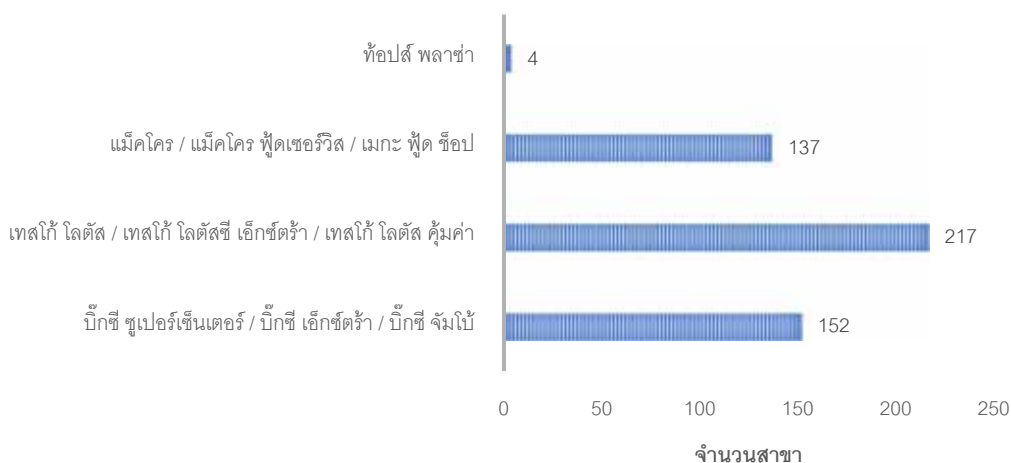
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



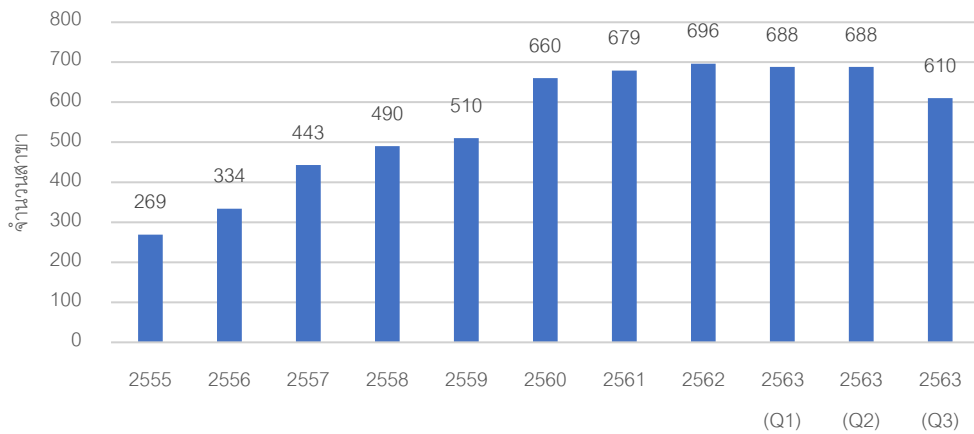
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

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

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือ มูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 292 – 293 เนื้อที่ดินประมาณ 30-0-00.0 ไร่ (30 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 288 - 289 เนื้อที่ดินประมาณ 4-2-00.0 ไร่ (4.5 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 22,500 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 - 295 เนื้อที่ดินประมาณ 3-3-94.0 ไร่ (3.985 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 25,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 - 295 เนื้อที่ดินประมาณ 9-0-0 ไร่ (9 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 16,111 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 - 295	ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 292 - 293	ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 288 - 289	ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 - 295	ติดถนนชุมพร - พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 294 - 295
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	30-2-85.7 ไร่	30-0-00.0 ไร่	4-2-00.0 ไร่	3-3-94.0 ไร่	9-0-0 ไร่
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2563
ราคา (บาท/ตารางวา)		25,000	22,500	25,000	16,111
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
การชำระเงิน		25,000	22,500	25,000	16,111
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	22,500	25,000	16,111
สภาพตลาด		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
		23,750	21,375	23,750	15,305
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		23,750	21,375	23,750	15,305
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	20.0%	20.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-10.0%	-15.0%	-20.0%	-10.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก		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		-10.0%	-15.0%	0.0%	15.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		21,380	18,170	23,750	17,600
ผลการปรับฐานข้อมูล		-15.0%	-20.0%	-5.0%	10.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	20,225	5,345	4,543	5,938	4,400
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	20,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา)

ราคา 20,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 245,714,000 บาท
หรือประมาณ 246,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง

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 สาขาทุ่งสง								
พื้นที่อาคารรวม	16,123	29,000	467,567,000	12	2%	24%	112,216,080	355,350,920
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	8,852	12,000	106,224,000	12	2%	24%	25,493,760	80,730,240
รวมมูลค่าอาคาร			573,791,000	รวมมูลค่าอาคาร			436,081,160	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	7,774	1,500	11,661,000	12	3%	36%	4,197,960	7,463,040
รั้วลวดตาข่าย สูง 2 เมตร	875 เมตร	1,000	875,000	12	3%	36%	315,000	560,000
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	12	3%	36%	1,512,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			16,736,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			10,711,040	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			590,527,000	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			446,792,200	
หรือประมาณ			591,000,000	หรือประมาณ			447,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	246,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	447,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	693,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

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 สาขาทุ่งสง ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (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 เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	3,105.49	1,150	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,201.76	490	2.5% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	1,381,440						
ปีที่ 2	1,381,440						
ปีที่ 3	1,381,440						
ปีที่ 4	1,519,583						
ปีที่ 5	1,519,583						
ปีที่ 6	1,519,583						
ปีที่ 7	1,671,542						
ปีที่ 8	1,671,542						
ปีที่ 9	1,671,542	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	1,671,542	9	1,838,696	21,562,890
ปีที่ 10	1,838,696	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	1,838,696	9	1,838,696	22,064,352
ปีที่ 11	1,838,696	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	1,838,696	9	1,838,696	22,064,352
ปีที่ 12	1,838,696	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	1,838,696	9	2,022,566	23,719,180
ปีที่ 13	2,022,566	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	2,022,566	9	2,022,566	24,270,790
ปีที่ 14	2,022,566	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	2,022,566	9	2,022,566	24,270,790
ปีที่ 15	2,022,566	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	2,022,566	9	2,224,823	26,091,102
ปีที่ 16	2,224,823	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	2,224,823	9	2,224,823	26,697,873
ปีที่ 17	2,224,823	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	2,224,823	9	2,224,823	26,697,873
ปีที่ 18	2,224,823	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 3 ธ.ค. 73)	3	2,224,823	9	2,447,305	28,700,215
ปีที่ 19	2,447,305	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	2,447,305	9	2,447,305	29,367,662
ปีที่ 20	2,447,305						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	132,022						
ปีที่ 2	132,022						
ปีที่ 3	132,022						
ปีที่ 4	145,224						
ปีที่ 5	145,224						
ปีที่ 6	145,224						
ปีที่ 7	159,747						
ปีที่ 8	159,747						
ปีที่ 9	159,747	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	159,747	9	175,721	2,060,730
ปีที่ 10	175,721	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	175,721	9	175,721	2,108,652
ปีที่ 11	175,721	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	175,721	9	175,721	2,108,652
ปีที่ 12	175,721	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	175,721	9	193,293	2,266,803
ปีที่ 13	193,293	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	193,293	9	193,293	2,319,520
ปีที่ 14	193,293	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	193,293	9	193,293	2,319,520
ปีที่ 15	193,293	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	193,293	9	212,623	2,493,486
ปีที่ 16	212,623	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	212,623	9	212,623	2,551,475
ปีที่ 17	212,623	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	212,623	9	212,623	2,551,475
ปีที่ 18	212,623	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 3 ธ.ค. 73)	3	212,623	9	233,885	2,742,837
ปีที่ 19	233,885	ปีที่ 11 (4 ธ.ค. 73 – 3 ธ.ค. 74)	3	233,885	9	233,885	2,806,624
ปีที่ 20	233,885						

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปีที่ 9 ถึงปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	84% ในปีที่ 1 90% ในปีที่ 2 - ปีที่ 10
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100%

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลาง บริเวณทางเดิน หรือ ทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 25.0% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่ม 2.5% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 10

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.9% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 7.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปีในปีที่ 2 - ปีที่ 10
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	ประมาณ 2.0% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 7.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 10

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 50 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 2.50% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจ ลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ ประมาณ 10%

- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทน การลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7%-8% สำหรับการ ซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

• โครงการเอสโก โลดัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixedrent Tenant)	42,855,762	43,927,156	45,025,335	46,150,968	47,304,743	48,487,361	49,699,545	50,942,034	52,215,585	53,520,974	54,858,999
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	7,066,349	7,243,008	7,424,083	7,609,685	7,799,927	7,994,925	8,194,798	8,399,668	8,609,660	8,824,901	9,045,524
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	84%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	41,934,573	46,053,147	47,204,476	48,384,588	49,594,202	50,834,058	52,104,909	53,407,532	54,742,720	56,111,288	57,514,070
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	21,562,890	22,064,352	22,064,352	23,719,180	24,270,790	24,270,790	26,091,102	26,697,873	26,697,873	28,700,215	29,367,662
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,060,730	2,108,652	2,108,652	2,266,803	2,319,520	2,319,520	2,493,486	2,551,475	2,551,475	2,742,837	2,806,624
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	23,623,620	24,173,004	24,173,004	25,985,983	26,590,309	26,590,309	28,584,589	29,249,349	29,249,349	31,443,051	32,174,286
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	10,483,643	10,745,734	11,014,378	11,289,737	11,571,981	11,861,280	12,157,812	12,461,757	12,773,301	13,092,634	13,419,950
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	76,041,836	80,971,886	82,391,858	85,660,308	87,756,492	89,285,647	92,847,310	95,118,638	96,765,370	100,646,973	103,108,306
รายได้อื่นๆ (Other Income)	471,764	511,190	523,970	537,069	550,496	564,258	578,364	592,824	607,644	622,835	638,406
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	76,513,600	81,483,075	82,915,827	86,197,377	88,306,988	89,849,905	93,425,674	95,711,461	97,373,014	101,269,809	103,746,712
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,966,749	4,085,751	4,208,324	4,334,573	4,464,610	4,598,549	4,736,505	4,878,600	5,024,958	5,175,707	5,330,978
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	1,825,004	1,943,325	1,977,405	2,055,847	2,106,156	2,142,856	2,228,335	2,282,847	2,322,369	2,415,527	2,474,599
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	1,048,364	1,135,978	1,164,377	1,193,486	1,223,324	1,253,907	1,285,254	1,317,386	1,350,320	1,384,078	1,418,680
ค่างาน (Utilities expenses)	3,808,079	4,126,325	4,229,483	4,335,220	4,443,601	4,554,691	4,668,558	4,785,272	4,904,904	5,027,527	5,153,215
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	793,350	859,651	881,142	903,171	925,750	948,894	972,616	996,932	1,021,855	1,047,401	1,073,586
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	918,163	977,797	994,990	1,034,369	1,059,684	1,078,199	1,121,108	1,148,538	1,168,476	1,215,238	1,244,961
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	12,359,708	13,128,827	13,455,721	13,856,667	14,223,125	14,577,095	15,012,378	15,409,575	15,792,883	16,265,478	16,696,020
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	64,153,892	68,354,249	69,460,107	72,340,710	74,083,863	75,272,810	78,413,297	80,301,886	81,580,131	85,004,330	87,050,692
Ratio %	83.85%	83.89%	83.77%	83.92%	83.89%	83.78%	83.93%	83.90%	83.78%	83.94%	83.91%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,154,770	1,230,376	1,250,282	1,302,133	1,333,510	1,354,911	1,411,439	1,445,434	1,468,442	1,530,078	1,566,912
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,071,190	1,103,326	1,136,426	1,170,519	1,205,634	1,241,803	1,279,057	1,317,429	1,356,952	1,397,661	1,439,590
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	2,225,960	2,333,703	2,386,708	2,472,651	2,539,144	2,596,714	2,690,497	2,762,863	2,825,394	2,927,738	3,006,503
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,586,699	1,719,302	1,762,285	1,806,342	1,851,500	1,897,788	1,945,233	1,993,863	2,043,710	2,094,803	2,147,173
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	60,341,232	64,301,244	65,311,114	68,061,717	69,693,219	70,778,308	73,777,567	75,545,160	76,711,027	79,981,789	81,897,017
Ratio %	78.86%	78.91%	78.77%	78.96%	78.92%	78.77%	78.97%	78.93%	78.78%	78.98%	78.94%
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										1,169,957,381	
Net Operating Income + Terminal Value	60,341,232	64,301,244	65,311,114	68,061,717	69,693,219	70,778,308	73,777,567	75,545,160	76,711,027	1,249,939,170	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	874,320,535	บาท									
หรือประมาณ	874,000,000	บาท									

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	693,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	874,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สิน มาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้นใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง

- ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา)
- โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง

มูลค่าตลาด (Market Value)	874,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายโชติพัฒน์ คงสุวรรณ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

สรายุทธ ชนะแก้ว

(นายสรายุทธ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41) บริเวณหลักกิโลเมตร 292-293
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย และย่านเกษตรกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	:	30-0-00 ไร่ (30 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนนประมาณ 98 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอกันระดับถนนหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	พศจิกายน 2562 : 30,000 บาทต่อตารางวา พศจิกายน 2563 : 25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณบังอร โทร. 081-787-8484 / 099-539-9293
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
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	: ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 288 – 289
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัย และย่านเกษตรกรรม
เนื้อที่ดิน	: 4-2-00.0 ไร่ (4.5 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 145 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 22,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 086-684-6783
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
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
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณกิโลเมตรที่ 294 – 295
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย และย่านเกษตรกรรม
เนื้อที่ดิน	:	3-3-94.0 ไร่ (3.985 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2562
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 083-566-2446
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

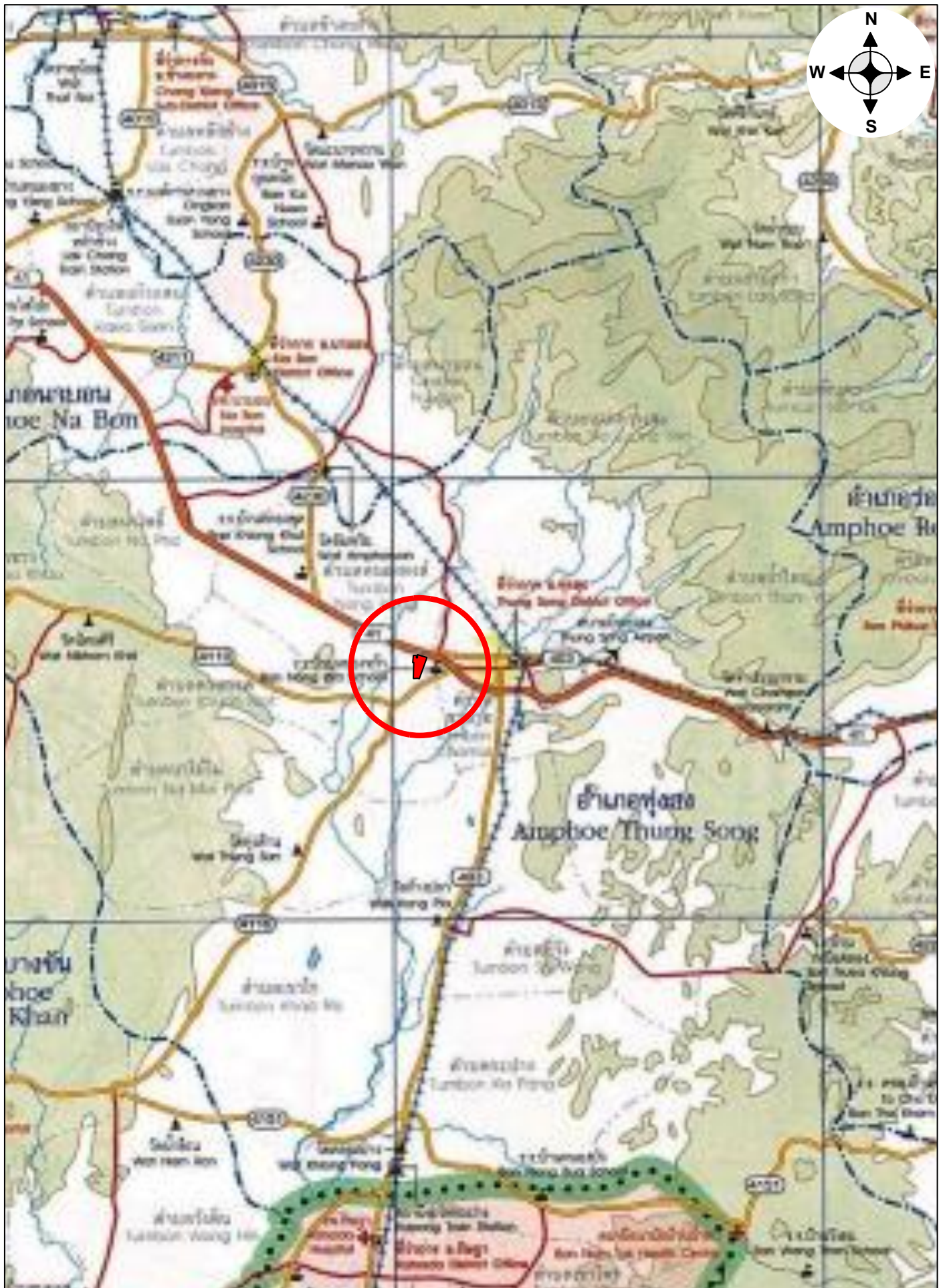
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) บริเวณกิโลเมตรที่ 294 – 295
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 3.6)
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัยและที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ที่ดิน	:	9-0-0 ไร่ (9 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 90 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4-6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	พศจิกายน 2562 : 16,250 บาทต่อตารางวา พศจิกายน 2563 : 16,111 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณแดง โทร. 064-350-6319
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

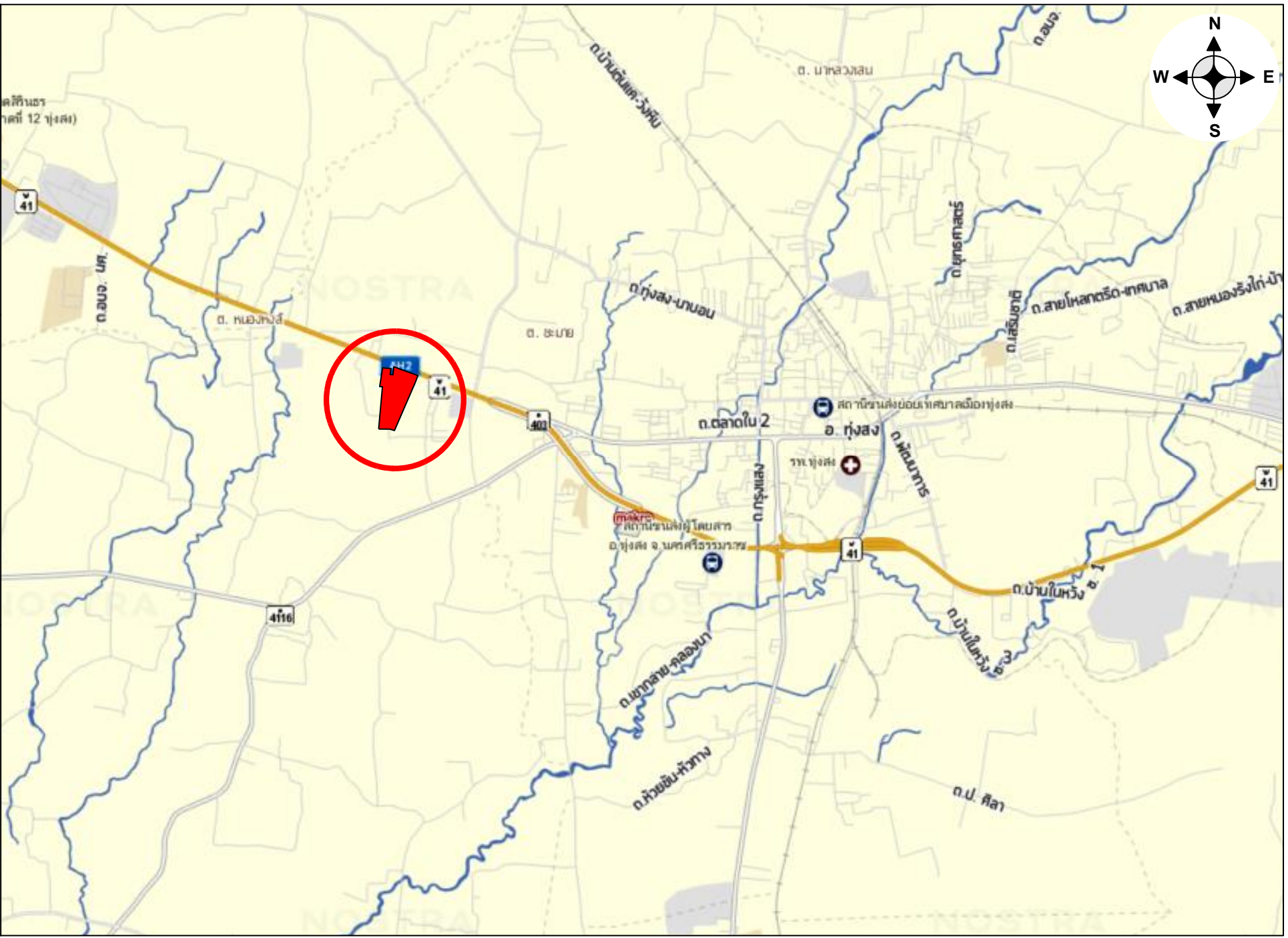
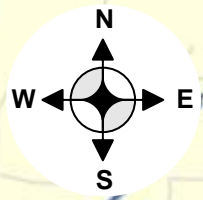


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

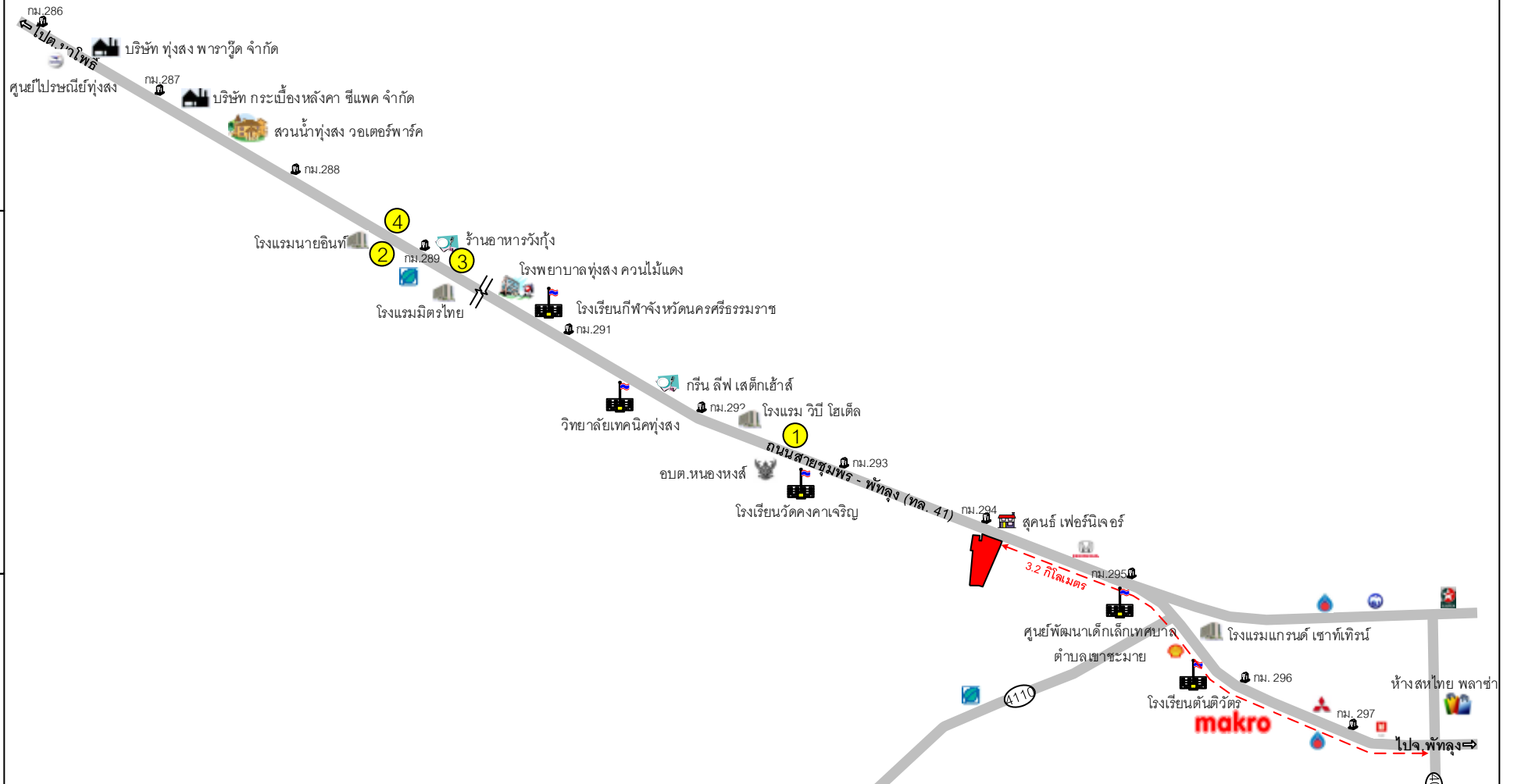
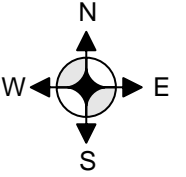


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ในตำบลห้วยผึ้ง

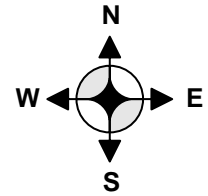
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



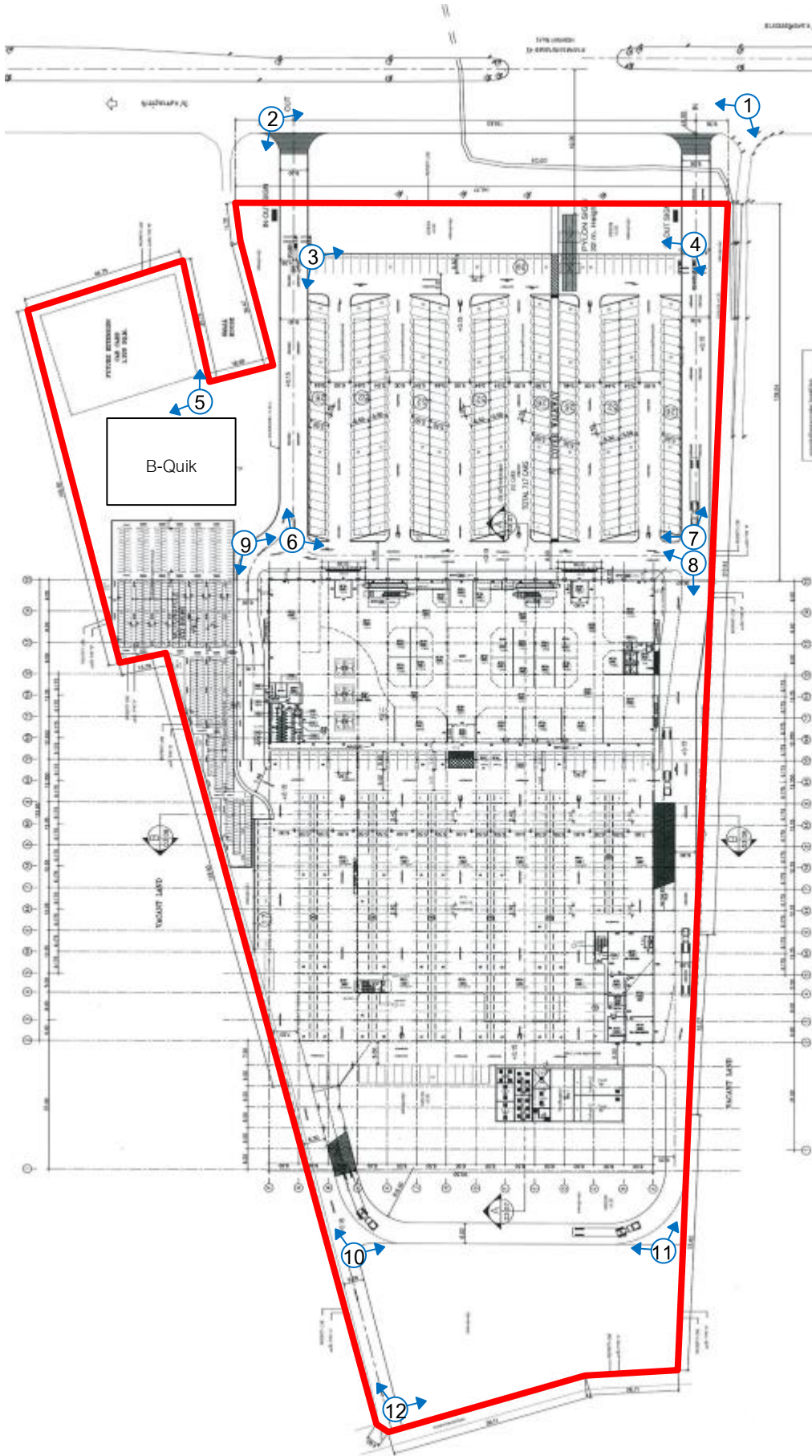
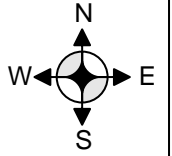
ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
1	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41)	30-0-00.0	25,000	-	-
2	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41)	4-2-00.0	22,500	-	-
3	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41)	3-3-94.0	25,000	-	-
4	ติดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล.41)	9-0-00.0	16,111	-	-

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน





เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร

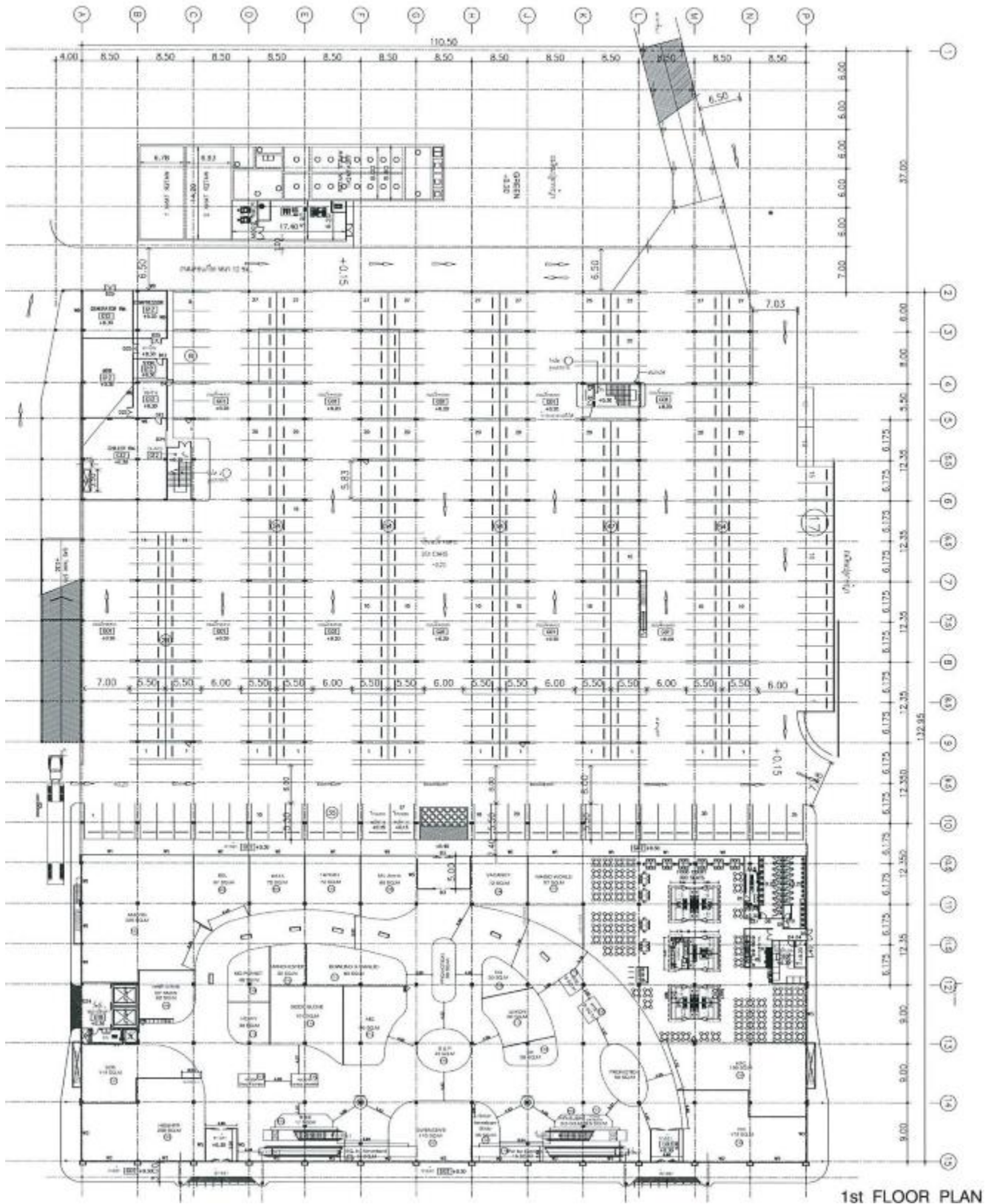


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

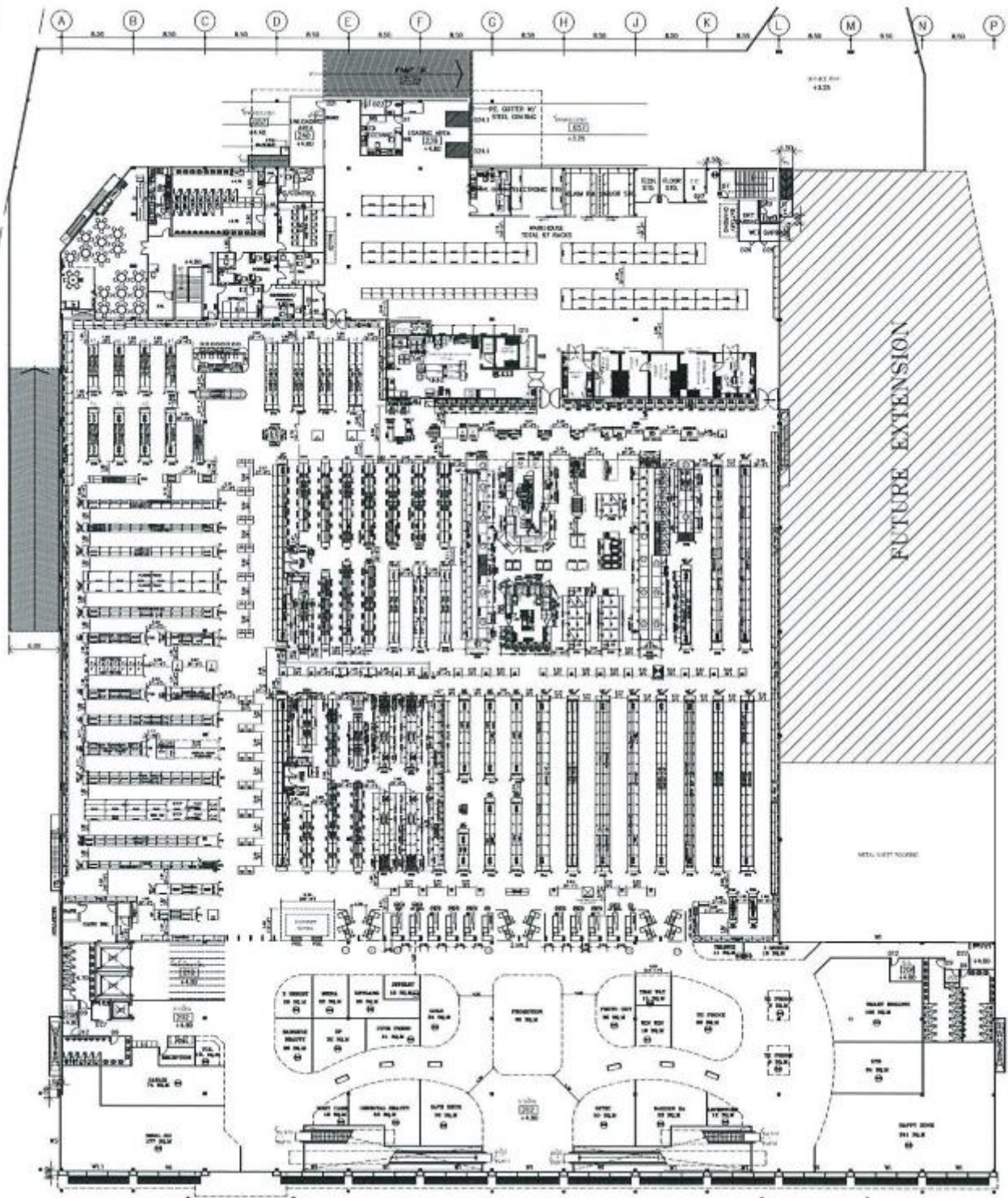
ผังอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

-  ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
-  จุดถ่ายภาพ

เอกสารประกอบ จ
แปลนอาคาร



1st FLOOR PLAN



เอกสารประกอบ ข

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๕๐

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด โดย นายกวิน สัตยทกุล และนายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๖๒๙/๑ ตรอก/ซอย _____ ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐

ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพฯ

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - หมู่ที่ - ตรอก/ซอย - ถนน -

ตำบล/แขวง หนองหงส์ อำเภอ/เขต ทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๑๓๓๑๔-๑๓๓๒๓,๓๐๙๑๒,๓๐๙๑๑,๖๓๙๕,๑๐๙๙๔

เป็นที่ดินของ นายพล รัตนสุภา,นางธนพร วิรัชดิษฐ์(อารมภ์),นางสาวอารีย์ พรหมดนตรี,นางสาววรรณี พรหมดนตรี,

นายสายันต์ พรหมดนตรี,นางสาววรรณา พรหมดนตรี,ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ผาทองทุ่งสง

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า(ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท

อุปโภคบริโภค),พาณิชย์,ภัตตาคาร,ห้องเย็น,เบเกอรี่,สำนักงาน,ที่จอดรถ พื้นที่ ๑๗,๓๔๑ ตรม.

ที่จอดรถ ที่กัลบรด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน ๖๙๐ คัน พื้นที่ - ม.^๒

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาอาคาร

พื้นที่ ๕๐๐ ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กัลบรด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๒ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก

พื้นที่ ๔๔ ม.^๒ ที่จอดรถ ที่กัลบรด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒

(๔) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน

พื้นที่ ๕๖.๕๐ ตรม. ที่จอดรถ ที่กัลบรด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน

พื้นที่ - ม.^๒



ใบอนุญาต ก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร

เลขที่ ๑ / ๒๕๕๑

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดย นายกวิน สันทกุล และว่าที่เรือตรีตามพ์ สคนธทรัพย์ เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๒๒๙/๑ ตรอก/ซอย ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐
 ตำบล/แขวง คลองกุ่ม อำเภอ/เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพฯ

ข้อ ๑ ทำการ ดัดแปลงอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - หมู่ที่ 2 ตรอก/ซอย - ถนน ทุ่งสง-สุราษฎร์ธานี
 ตำบล/แขวง หนองหงส์ อำเภอ/เขต ทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช
 ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ๑๓๓๑๔-๑๓๓๒๓.๓๐๙๑๒.๓๐๙๑๑.๖๓๙๔.๑๐๙๙๘
 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น (ดัดแปลงผังบริเวณบางส่วน) จำนวน ๑ หลัง สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท
อุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, สำนักงาน, ห้องเย็น, เบเกอร์รี่, ที่จอดรถ, ห้องเก็บของ พื้นที่ ๓๒.๔๖๐ ตรม.
 ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน ๖๙๐ คัน พื้นที่ - ม.^๒

(๒) ชนิด ปรับตำแหน่งทางวิ่ง ทางขึ้น-ลง พื้นที่ ๑,๓๔๔ ตร.ม. เพื่อใช้เป็น ทางวิ่ง ทางขึ้น-ลง รถขนส่ง
สินค้า โดยมี ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน - คัน
 พื้นที่ - ม.^๒

(๓) ชนิด ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคาร จำนวน ๖๓๓๙ ตร.ม. เพื่อใช้เป็น ห้องไฟฟ้า, ห้องควบคุม
ห้องการเงินและห้องเก็บเงิน ทางหนีไฟ, ปรับรูปด้าน รูปตัด โดยมี ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๔) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดินจอดรถยนต์

- ๒ -

- (๕) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๖ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
- (๖) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑๙ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
- (๗) ชนิด ติดตั้งตัวอักษร จำนวน ๑ ชุด เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา
- (๘) ชนิด รั้วโครงเหล็ก จำนวน ๗๙๐ เมตร เพื่อใช้เป็น แนวเขตที่ดิน
- (๙) ชนิด ปรับ ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ถังบำบัดน้ำเสีย ตั้งเก็บน้ำประปา

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ _____ / _____

ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสามารถ สมฤดี (ภย.๒๓๑๗๐), นางสาวจริยา เจริญสิน (สสถ.๘๒๓)

นางสุภาวดี เรียงชัยนาม (สสถ.๑๗๙๐) นายสมบัติ มั่นศิริไพบุลย์ (สพท.๒๒๖๙) , นายปรีชา มังคลาด (สท.๒๘๙๑)

ผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

(๒) _____

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๙ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลายมือชื่อ)



(นายปรีชา สามารถ)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



แบบ อ.๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๐๒ / ๒๕๕๑

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/(ผู้ครอบครองอาคาร) อยู่บ้านเลขที่ ๖๒๕/๑ ถนน นวมินทร์ หมู่ที่ ๑๐ แขวง คลองกุ่ม เขต บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้าง / ตัดแปลงอาคาร เป็นไปถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต อ.๑ เลขที่ ๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ / อ.๑ เลขที่ ๑/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๕ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เข้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด ค.ส.ถ. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภคบริโภค), พาณิชยกรรม, ห้องเย็น, เมกเออร์, สำนักงาน, และที่จอดรถ พื้นที่ ๓๒,๔๖๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้า-ออกของรด จำนวน ๕๖๐ คัน พื้นที่ - ตร.ม.
- (๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา พื้นที่ ๕๐๐ ตร.ม.
- (๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๒ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า - ออก พื้นที่ ๘๘ ตร.ม.
- (๔) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ
- (๕) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๖ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
- (๖) ชนิด โครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑๕ หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
- (๗) ชนิด ค.ส.ถ. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ถังบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำประปา, ห้องขยะที่บ้านเลขที่ ๑๔๔ หมู่ที่ ๒ ตำบล หนองหงส์ อำเภอ ทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๑๘-๑๓๓๒๓, ๓๐๕๑๒, ๓๐๕๑๑, ๖๓๕๔, ๑๐๕๕๘ เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(๒).....

ออกให้ ณ วันที่ ๒๗) เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลายมือชื่อ)



(นายปรีชา สาธารณ)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองหงส์

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง

คำเตือน

๑.ห้ามเจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒.ห้ามเจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓.ห้ามเจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถ ที่กั๊บลรล และทางเข้าออกของรลตามที่กำหนดในกฎกระทรวง คัดแปลง หรือใช้ที่ยจอดรถ ที่กั๊บลรล และ ทางเข้าออกของรลนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น

๔.ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น



ไว้ชำระค่าอากรและดอกเบี้ยเงิน.....บาทแล้ว
 ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....
 ลงวันที่ 14 มี.ค. 2555

หนังสือสัญญา ขาย

ทวงลง

ที่ดิน

ทะเบียน

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

จำนวนที่ดิน _____ ไร่ _____ งาน _____ วา

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด } ผู้ ขาย อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย
 โดย นายชวลิต บุญประสม

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10
 ตำบล คลองกุ่ม อำเภอ บึงกลุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า } ผู้ ซื้อ อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย
 เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดย นายชวลิต บุญประสม

บุตร _____ อยู่ที่บ้าน อาคารคิงเข้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ -
 ตำบล ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ขาย มอบ ขายอาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้

ข้อ ๒. ผู้ ซื้อ ออมรับ ซื้ออาคาร ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย

โดยผู้ซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้ขายเป็นเงิน 708,582,133 บาท (เจ็ดร้อยแปดล้านห้าแสนแปดหมื่นสองพันหนึ่งร้อยสามสิบสามบาท) โดย

ชำระเป็นเลขเช็คของธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้เบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สาขากรุงเทพ เลขที่ ๐๖๖๒๑๑๑ ฉบับลงวันที่ 13 ธันวาคม

พ.ศ. ๒๕๕๕ เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓. ปลูกสร้างมาเมื่อปี พ.ศ. 2550

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ
ผู้ ชื่อ ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้ชื่อ)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ ชาย)

(แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้ ชื่อ)

(แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

นางจิตมณี สุวรรณเดช

ลงชื่อ

ตำแหน่ง

(นายอุดมพร วรรณเขต)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม


ผู้เขียน

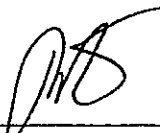
ผู้ตรวจ

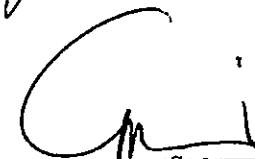
(นางอำไพ จันท)

เอกสารแนบท้าย
หนังสือสัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555

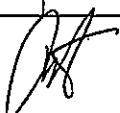
ใบอนุญาตเลขที่	รายละเอียดอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
1/2550 (ลงวันที่ 10 ส.ค. 2550)	ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถ ที่กั๊บลับรด และทางเข้าออกของรถจำนวน 690 คัน	1	17,341	6394, 10998, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 30911 และ 30912	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาอาคาร	1	500		
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้าออก	2	88		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน	1	56.50		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ จำนวน 246 คัน	8	512		
	ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่ตั้งถังบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง และถังเก็บน้ำประปา	1	-		

(ผู้ขาย)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)


(ผู้ซื้อ)  (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ  พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 (นายอุดมพร จรรณโชติ)

ใบอนุญาต เลขที่	รายละเอียดอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้ง อาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
1/2551 (ลงวันที่ 15 ก.ค. 2551)	ก.ส.ล. 2 ชั้น (ตัดแปลงผังบางส่วน) เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้า ส่งประเภทอุปโภคบริโภค) พาณิชย ภัตตาคาร สำนักงาน ห้องเย็น เมกเอรี ห้องเก็บของ ที่จอดรถ ที่กัลป์รถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 690 คัน	1	15,119	6394, 10998, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 30911 และ 30912	บริษัท เอก-ชัย คีตาทวีวัฒน์ ซิสเทม จำกัด
	ปรับตำแหน่งทางวิ่งทางขึ้น-ลง เพื่อ ใช้เป็นทางวิ่ง ทางขึ้นลงรถขนส่ง สินค้า	-	1,344 (พื้นที่ เพิ่มขึ้น)		
	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคาร เพื่อ ใช้เป็นห้องไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องการเงิน และห้องเก็บเงิน ทางหนี ไฟ ปรับรูปด้าน รูปตัด	-	6,339 (พื้นที่ เพิ่มขึ้น)		
	โครงสร้าง 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดินจอดรถยนต์	1	699.50		
	โครงสร้าง 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถยนต์	6	2,322		
	โครงสร้าง 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์	19	1,057		
	ติดตั้งตัวอักษรเพื่อใช้เป็นป้าย โฆษณา	1	35		
	รั้วโครงสร้าง เพื่อใช้เป็นแนวเขต ที่ดิน ความยาว 790 เมตร	-	1,580		
	ปรับ ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นถัง บำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา	1	506 (พื้นที่ เพิ่มขึ้น)		
1/2553 (ลงวันที่ 19 เม.ย. 2553)	ทำการตัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กัลป์รถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 78 คัน เพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชยเป็นการ ชั่วคราว	-	-	-	-

(ผู้ขาย)  (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ผู้ซื้อ)  (แทนตามมอบอำนาจ ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

ลงชื่อ  พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(นายอุดมพร วรรณโชติ)



คำขอ เปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา

ฉบับที่ 869 / ๒

(Signature)
14 (นายอุดมพร วรรณโชติ) อ.พ. 2555

ที่ดิน อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 14 หมู่ที่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

ระหว่าง _____ ตำบล _____

เลขที่ _____ หน้าสำรวจ _____ อำเภอ _____

โฉนดหมายเลขที่ _____ จังหวัด _____

วันที่ 14 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2555

ข้าพเจ้า (1) บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดย นายชวลิต บุญประสม, อายุ ๖๖ ปี
 (2) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายชวลิต บุญประสม และ
 (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท โดย นายชวลิต บุญประสม

เชื้อชาติ สัญชาติ ไทย, ไทย, ไทย บุตร

อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์, อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, เลขที่ 629/1, 11, 11 หมู่ที่ 10, -,- ตำบล คลองกุ่ม, ทุ่งมหาเมฆ, ทุ่งมหาเมฆ

อำเภอ บึงกุ่ม, สาทร, สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร, กรุงเทพมหานคร ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วย ตามที่ข้าพเจ้าบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนประเภท ขาอาคาร ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นไว้ตามคำขอ ท.ด. ๑ ก. ฉบับที่ 70/2555 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2554 และได้ประกาศรับกำหนด

แล้วนั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้าบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ประสงค์จะเปลี่ยนคู่กรณีฝ่าย ผู้ซื้อ จาก บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท แทน และข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ รีเทล โกรท คดลงยินยอมที่จะเป็นคู่กรณีฝ่าย ผู้ซื้อ รายนี้ แทน

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วยส่วนค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ข้าพเจ้ายอมเสียให้ตามระเบียบ

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง ผู้ขอยื่นคำขอเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา _____ ผู้ขอ

เห็นควร-รับคำขอและอนุญาตให้เปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญาได้ _____ พยาน

_____ พยาน

(Signatures and stamps)

เอกสารแนบท้าย

คำขอเปลี่ยนคู่มือฝ้ายผู้รับสัญญา

ฉบับที่ 8๒๗/5๕

วันที่ 14 ส.ค. 2555

เอกสารแนบท้าย

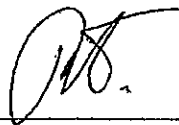
รายละเอียดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตน เลขที่	รายละเอียดอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	เลขที่ที่ดินที่เป็นที่ตั้ง อาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
1/2550 (ลงวันที่ 10 ส.ค. 2550)	ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อให้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภค บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เมกเกอร์ สำนักงาน ที่จอดรถ ที่กลับ รถ และทางเข้าออกของรถจำนวน 690 คัน	1	17,341	6394, 10998, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 30911 และ 30912	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อให้เป็นป้าย โฆษณาอาคาร	1	500		
	ป้ายโครงเหล็ก เพื่อให้เป็นป้ายบอก ทางเข้าออก	2	88		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อให้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน	1	56.50		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อให้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถยนต์ จำนวน 246 คัน	8	512		
	ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่ตั้งถัง บำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง และถังเก็บ น้ำประปา	1	-		



ผู้ขอ

ใบอนุญาต เลขที่	รายละเอียดอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้ง อาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
1/2551 (ลงวันที่ 15 ก.ค. 2551)	ค.ส.ล. 2 ชั้น (ดัดแปลงผังบางส่วน) เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้า ส่งประเภทอุปโภคบริโภค) พาณิชย ภัตตาคาร สำนักงาน ห้องเย็น เบเกอร์รี่ ห้องเก็บของ ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 690 คัน	1	15,119	6394, 10998, 13318, 13319, 13320, 13321, 13322, 13323, 30911 และ 30912	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
	ปรับตำแหน่งทางวิ่งทางขึ้น-ลง เพื่อ ใช้เป็นทางวิ่ง ทางขึ้นลงรถขนส่ง สินค้า	-	1,344		
	ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยอาคาร เพื่อ ใช้เป็นห้องไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องการเงิน และห้องเก็บเงิน ทางหนี ไฟ ปรับรูปด้าน รูปตัด	-	6,339		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดินจอดรถยนต์	1	699.50		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถยนต์	6	2,322		
	โครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์	19	1,057		
	ติดตั้งตัวอักษรเพื่อใช้เป็นป้าย โฆษณา	1	35		
	รั้วโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นแนวเขตที่ดิน ความยาว 790 เมตร	-	1,580		
	ปรับ ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นถัง บำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา	1	506		
1/2553 (ลงวันที่ 19 เม.ย. 2553)	ทำการดัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 78 คัน เพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชย์เป็นการ ชั่วคราว	-	-	-	-



ผู้ขอ

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

สำเนาบัญชีทะเบียน

6394 2/2

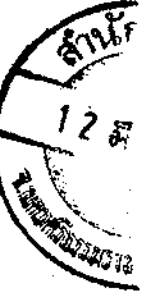
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนอทัศน์ ตามสัญญา			เนอทัศน์ คงเหลือ			รายการ เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทุมตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๓	ขาย	นายเสถียร แซ่ตั้ง	ทางหลวงสามัคคีนิคมคลอง ผาทองทุ่ง	-	-	๕๙-๕ ๑๐	-	-	-	(นายประคิด สลึงกุล)	
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๐	จำหน่าย	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	บริษัท นาคทศกสิกรรม จำกัด (มหาชน) ผู้รับซื้อ	-	-	๕๙-๕ ๑๐	-	-	-	(นายพอง ตอกบัว)	
วันที่ ๒๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒	จำหน่าย	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	บริษัท นาคทศกสิกรรม จำกัด (มหาชน) ผู้รับซื้อ	-	-	๕๙-๕ ๑๐	-	-	-	(นายนิทร คุ้มบุตร)	
วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๕	จำหน่าย	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	บริษัท นาคทศกสิกรรม จำกัด (มหาชน) ผู้รับซื้อ	-	-	๕๙-๕ ๑๐	-	-	-	(นายไชยชัย เตชะธรรม)	
วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	-	-	-	-	-	-	(นายสุวิทย์ ใจดี)	
วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐	โอน	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	-	-	-	-	-	-	(นายสุวิทย์ ใจดี)	
วันที่ ๑๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	-	-	-	-	-	-	(นายสุวิทย์ ใจดี)	
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอน	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	ทางหลวงสามัคคีนิคม ผาทอง ๑๖๕๖ ๑๖๕๗	-	-	-	-	-	-	(นายอุดมพร วรณโชติ)	

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2533	โอน เป็นพร กัน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน กรมที่ดิน	ธนาคารกรุงเทพ (จำกัด) พร้อมกัน	19	1	43 ⁸ / ₁₀	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน จาก ที่ดิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ห้างหุ้นส่วนสามัญ บุคคล พ่วงสง พร้อมกัน	๑๘	๑	๕๓ ^๘ / _{๑๐}	-	-	-	-	นายแบบ ขามทอง
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	๑๘	๑	๕๓ ^๘ / _{๑๐}	-	-	-	-	นายฟอง ดอกบัว
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	๑	๑	๕๓ ^๘ / _{๑๐}	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	๑๘	๑	๕๓ ^๘ / _{๑๐}	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. 2550	โอน จากจำนอง รวมสองโฉนด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล พ่วงสง	19	1	43 ⁸ / ₁₀	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ ๑๑ สิงหาคม 2550	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	19	1	43 ⁸ / ₁₀	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2550	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	19	1	43 ⁸ / ₁₀	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๕	โอน ที่ดิน	กรมที่ดิน กรมที่ดิน	บริษัท กสิกรไทย (จำกัด) (มหาชน) พร้อมกัน	๑๑	๑	๕๓ ^๘ / _{๑๐}	-	-	-	-	นาย กิ่ง ตรีเจริญ (นายดำชัย ทองพันธ์)

3318-1/2

(น.ส. ๔ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

รชาน
เลขที่ดิน ๒ ๕๐๙
หน้าสำรวจ ๓๔
ตำบล ทองทรงษ์

๙๙๕ ๗ ๗๐๐๒-๑๖

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

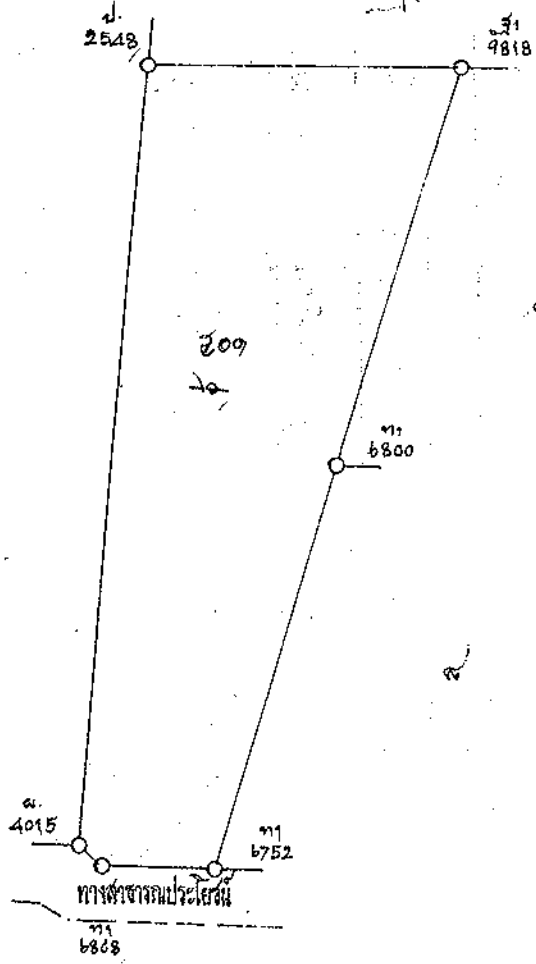
โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๓๓๓
เล่ม ๑๓๕ หน้า ๑๗
อำเภอ ห้วยผึ้ง
จังหวัด นครศรีธรรมราช

ให้แก่ นายรับ พรหมดนตรี สืบชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕ หมู่ที่ ๑
ถนน บ้านทุ่งชา ตำบล นาไม้ไผ่ อำเภอ ห้วยผึ้ง จังหวัด นครศรีธรรมราช
(ชื่อย)

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ งาน ตารางวา (สองไร่)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๒๕๐๐ ๗๐๐๐ รูปแผนที่ ๑:๓๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๒๒/๑๐/๕๖



(นางสาวสายใจ...)
นายอุดม เจริญพงศ์

๓๗ ๒๓๒๐๖๗

(นาย...)
นายอดุลย์...
๒๐ ก.พ. ๒๕๓๙

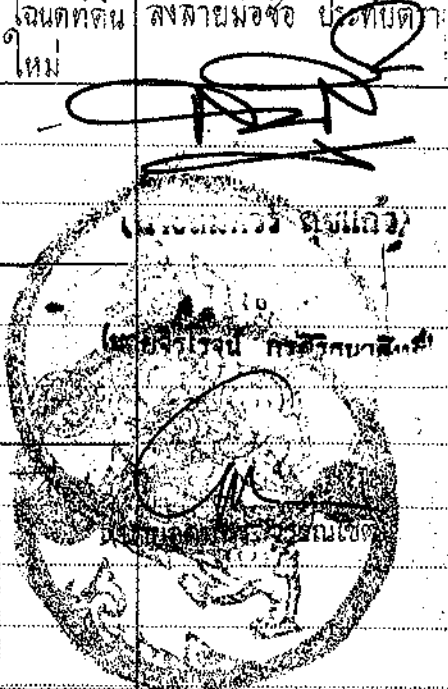
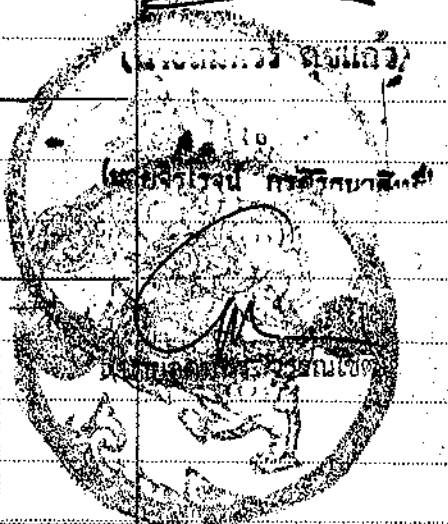
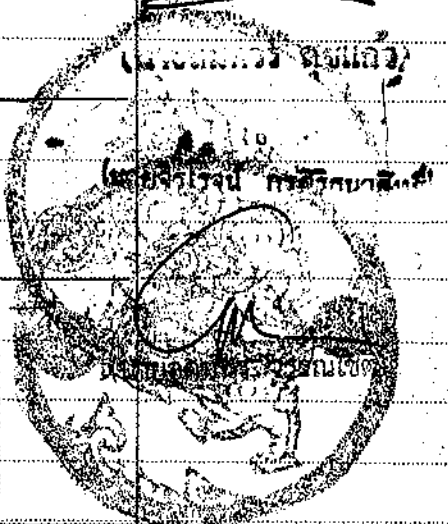
ฉบับสำนักงานที่ดิน หำนำออก

Vertical text on the left margin containing administrative details and stamps.

Vertical text on the right margin containing administrative details and stamps.

สารบัญจดทะเบียน

13318-212

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ชาย	บริษัท พวงมณี	บริษัท รัตนสุภา	๖	-	-	-	-	-	-	
วันที่ 19 ธันวาคม 2550	ชาย	นายพล รัตนสุภา	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	๕	-	-	-	-	-	-	
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม ตีบโจนด	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทส โกล์ โดคัส เทส โกรท	๖	-	-	-	-	-	-	

13319_1/2

(น.ส. ๔๖)



สำนักงานที่ดิน
17 ต.ค.
นครราชสีมา

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดิน น.ส. ๔๖ ๕๐๓
เลขที่ที่ดิน ๕๐๓
หน้าสำรวจ ๓๕
ตำบลหนองหงษ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๐๓
เล่ม ๑๓๕ หน้า ๑๕
อำเภอ หางซ่ง
จังหวัด นครราชสีมา

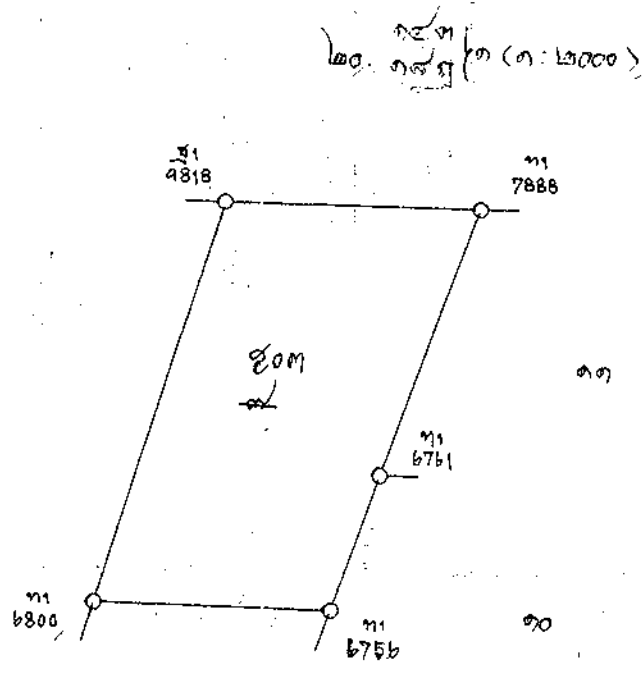
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

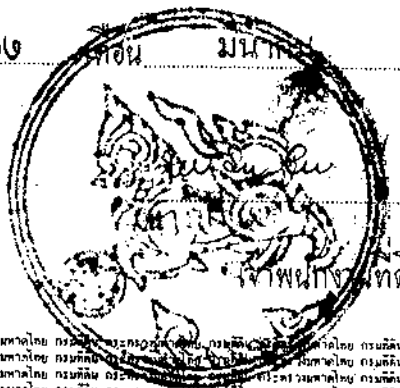
ให้แก่ นายวัน พรหมคนตรี สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕ หมู่ ๕
ถนน บ้านหงษ์ ตำบล นามไผ่ อำเภอ หางซ่ง จังหวัด นครราชสีมา

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ ๓๐๓ ตารางวา
(เห็นในรูปเล่มโฉนดที่ดินฉบับสำรวจ)

มาตราส่วนในร่าง ๑ : ๕๐๐๐ ๑๐๐๐ **รูปแนบที่** ๑ : ๓๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๖/๑๐/๕๖ ก่อน ม.น. พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสามสิบเจ็ด



(นางสาวสายใจ มณีโชติ) ผู้แทน
(นายประจักษ์ ใจธรรม) ผู้ตรวจ
(นายอุดม เจิมพงศ์) ผู้ตรวจ

๓๘ ๒๓๒๐๖๘

(นายประเสริฐ ธรรมานันท์) ผู้ตรวจแผนที่
(นายประจักษ์ มณีโชติ) ผู้ตรวจแผนที่
ทิวทัศน์
๒๑ ก.พ. ๒๕๓๙
๒๒ ก.พ. ๒๕๓๙
๒๐ ก.พ. ๒๕๓๙

13319

สำนวนจดทะเบียน

13319-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ จดทะเบียน	ผู้ รับสัญญา	แนบ ตามสัญญา			แนบ หนังสือ			รวม เลขที่ จดทะเบียน	เจ้าพนักงาน ลงนาม สถานที่ จดทะเบียน
				รูป งาน	ตรา ง	ตรา ง	รูป งาน	ตรา ง	ตรา ง		
วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๓	โอน	บริษัท นพพร	บริษัท นพพร วิชัยบุรี (ผู้รับโอน)	๑	-	๕๐	-	-	-	นาง อ. น. (นางมนตรี งาม)	
วันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	จัดตั้งเป็น ประกั.	นางอรุณ วิชัยบุรี	ธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตร ผู้รับจำนอง	๑	-	๕๐	-	-	-	นาง อ. น. (นางมนตรี งาม)	
วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนจาก จำนองเป็น ประกั.	ธนาคารเพื่อการเกษตร และสหกรณ์การเกษตร	นางอรุณ วิชัยบุรี ผู้โอน	๑	-	๕๐	-	-	-	นาง อ. น. (นางมนตรี งาม)	
วันที่ 19 ธันวาคม 2550	ขาย	นางอรุณ วิชัยบุรี	บริษัท เอก-ชัย คีตาวิวัฒน์ อสังหาริมทรัพย์	๑	-	๕๐	-	-	-	นาง อ. น. (นางมนตรี งาม)	
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สิบล้น	บริษัท เอก-ชัย คีตาวิวัฒน์ อสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอส ดี โกลด์ รีเทล โกรท	๑	-	๕๐	-	-	-	นาง อ. น. (นางมนตรี งาม)	

13320_1/2

บันทึกข้อมูลแล้ว

(น.ส. ๕ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ราชาน ๑๕๓/๓ 4915 B 9002-16
เลขที่ดิน 2 Sol N
หน้าสำรวจ ๓๖
ตำบล *หนองหงษ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๓๒๑๐
เล่ม ๑๓๕ หน้า ๒๐
อำเภอ รุ่งแสง
จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

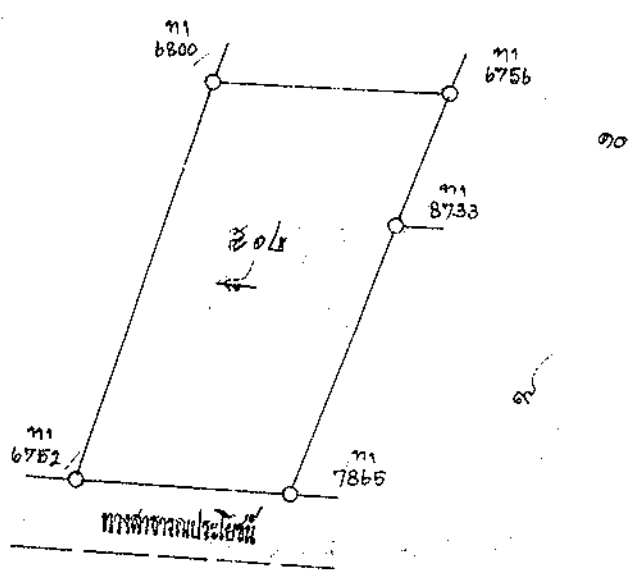
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายวัน พรหมคนตรี สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕ หมู่ ๕
ถนน บ้านทุ่งคา ตำบล นาไม้ไผ่ อำเภอ รุ่งแสง จังหวัด นครศรีธรรมราช
(ชื่อย)

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ งาน ๐๖ ตารางวา
(เห็นอยู่ในรูปการสำรวจ)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๒๐๐๐-๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก



ออก ณ วันที่ ๑๖/๑๐/๖๖ เดือน มกราคม พุทธศักราช ๒๕๑๐



(นางสาวสายจิต บุญรุ่ง) ...
(นายอดม เจิมพงศ์)

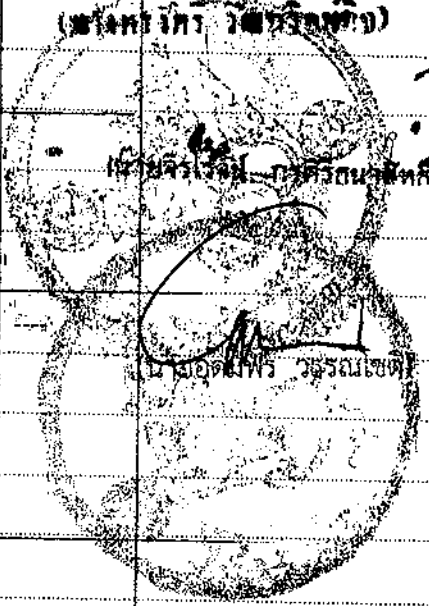
๓๓๖ 232069

(นายวันประเสริฐ พรหมคนตรี) ...
ชวลิต รตนาวา 20 ก.พ. 2539

สำเนาบัญชีจดทะเบียน

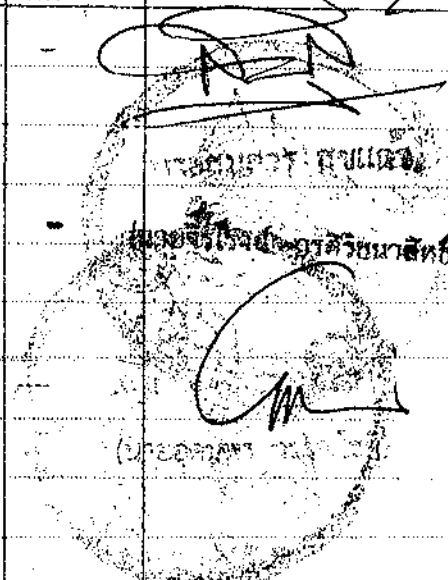
13320_212

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เลขที่ จดทะเบียน ตามสัญญา			เลขที่ จดทะเบียน คงเหลือ			รายการ เลขที่ เงินค้ำประกัน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ระดับตรา
				ไว้	งาน	ตรา	ไว้	งาน	ตรา		
วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๕	๑/น	บริษัท หจก. นนทบุรี	บริษัท หจก. นนทบุรี	๑	-	๐๖	-	-	-	W. D. C. II (เจ้าพนักงาน)	
วันที่ 19 ธันวาคม 2550	ขาย	นางสาวลาวัลย์ พรหมคนตรี	บริษัท เอค-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	1	-	๐๖	-	-	-	เจ้าพนักงาน	
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สิทธิ โฉนด	บริษัท เอค-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทส โค โกลด์ส รีเทล โกรท	๑	-	๐๖	-	-	-	เจ้าพนักงาน	



สำนวนจดทะเบียน

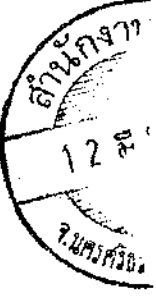
13321-2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนอทัศน์ ตามสัญญา			เนอทัศน์ คงเหลือ			รวม เลขที่ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประจำ ประจำ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๓	๑/ค	นาย หงษ์ ทรัพย์สมบูรณ์	นาย กวอ ทรัพย์ ทรัพย์สมบูรณ์	๑	-	๐.๒๕	๓	-	-	-	
วันที่ 19 ธันวาคม 2550	ขาย	นางสาว รวี ทรัพย์สมบูรณ์	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	๑	-	๐.๒๕	๓	-	-	-	
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สืบโอน	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	กองทุนรวมยสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส อิมเทล โกรท	๑	-	๐.๒๕	๓	-	-	-	

บันทึกข้อมูลแล้ว

13322-1/2

(น.ส. ๕ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๑๕๓/๓ 1925 ๗ ๗๐๐2-16
เลขที่ดิน ๑๐ ๕๐๕
หน้าสำรวจ ๓๔
ตำบลหนองหงษ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๓๑๒๒
เล่ม ๑๓๕ หน้า ๒๒
อำเภอทุ่งสง
จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

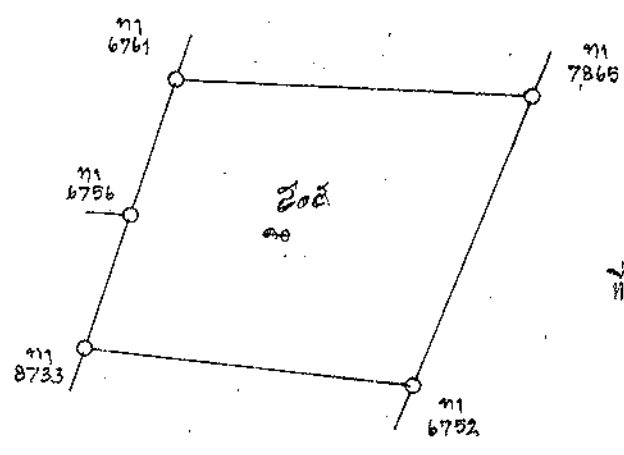
ให้แก่ นายวัน พรหมคนตรี สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕ หมู่ที่ ๕

ถนน บ้านทุ่งคา ตำบล นามไผ่ อำเภอ ทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ งาน ๓๕ ตารางวา

(หนึ่งไร่สามสิบเก้าเศษห้าส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๒๐๐๐ ๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐



ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ออก ณ วันที่ ๑๖ สิงหาคม



พชต.ค.ราช ส่องพันหาร้อยสามสิบเก้า

Signature and stamp of the land office official

๓๗ 232071

Signature and stamp of the registrar, dated 20 Nov 2539

สารบัญชีจดทะเบียน

13322-212

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	นอก ตามสัญญา			นอก คงเหลือ			รวม เลขที่ เดิม ใหม่	เจ้าพนักงาน สงวนลิขสิทธิ์ กระทรวง
				ย. ไร่	งาน	ตาราง วา	ย. ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๕	อ/พ	บริษัท หจก. ดน...	บริษัท หจก. ดน...	๑		๓๕	-	-	-		W. S. C. II
วันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	ขาย	นายอานันท์ ข...	บริษัท หจก. ดน...	๑	-	๓๕	-	-	-		(นายอานันท์ ข...)
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สืบเนื่อง	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทส โกล์ โดตัส เทล ไทเทค	๑	-	๓๕	-	-	-		(นายอดิษฐ์...)

30911-113

(น.ส. ๕ จ.)



อำนาจที่ดิน

เลขที่ ๓๙๕ III ๖๐๐1-4

พื้นที่ ๕๗

หน้าสำรวจ ๑๕๖๐

ตำบล เมืองหงษ์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๑๖๑๑

เดิม ๓๓๐ หน้า ๑๓

อำเภอ หงษ์

จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอ้างอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

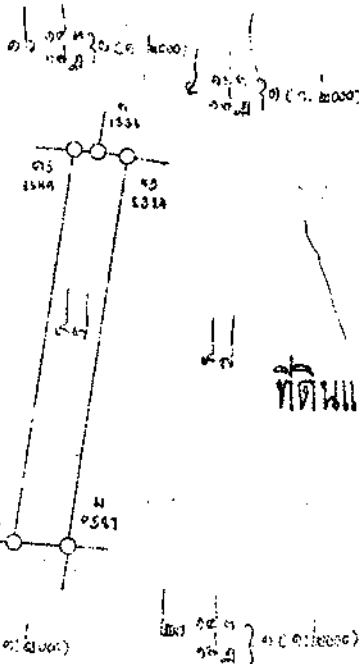
ให้แก่ นางเพ็ญศรี รัตนสุภา สัญชาติ ไทย อยู่นับเลขที่ ๗ หมู่ที่ ๖ ตำบล นาไม้ไผ่ อำเภอ หงษ์ จังหวัด นครศรีธรรมราช

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๖ ไร่ ๒ งาน ๗๐ ตารางวา

มาตราส่วนเดิม ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ

นายไพโรจน์ บุญประเสริฐ

ออก ณ วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๐๓ ที่ ศาลากลางจังหวัด นครศรีธรรมราช



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ผู้ตรวจราชการ นาย... ผู้ควบคุมงาน นาย... ผู้ร่าง นาย... ผู้พิมพ์ นาย... ผู้จำหน่าย นาย...

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

108430

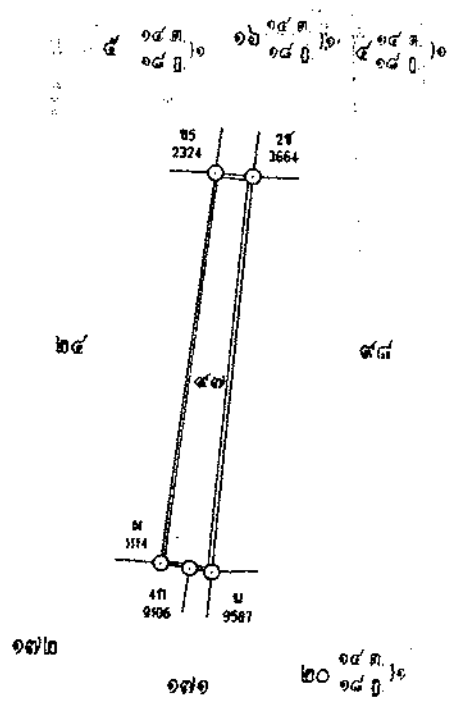
30911-913

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่

พระราช 4925 III 7002-4 เลขที่ดิน ๗๗ หน้าสำรวจ ๑๗๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๗๑๑
ตำบล นนทบุรี อำเภอ บางศรีเมือง จังหวัด นครศรีธรรมราช

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



หัวหน้าการ

สำหรับโฉนดฉบับเจ้าของที่ดิน

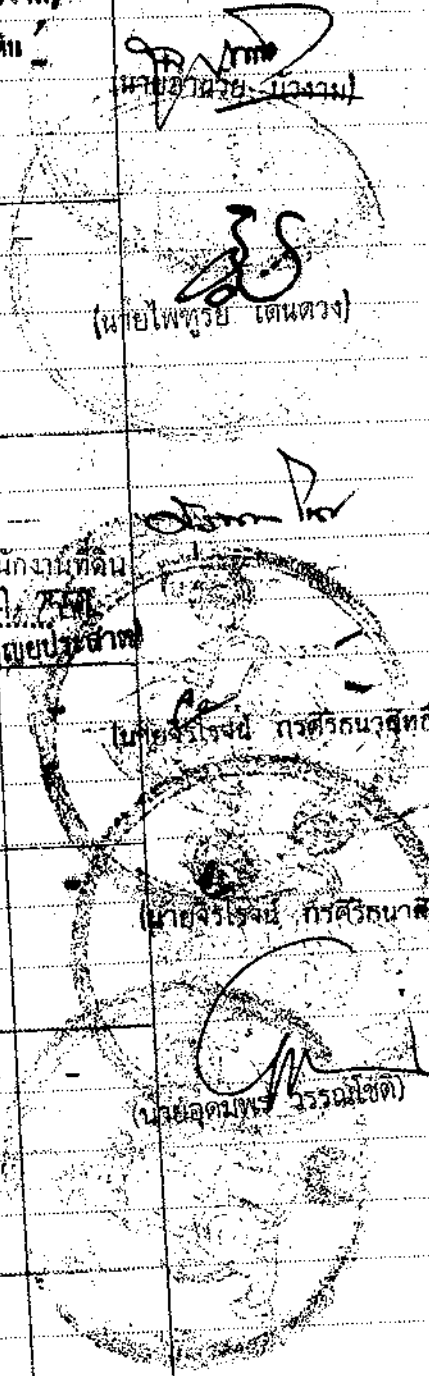
นายไพโรจน์ บุญประเสริฐ วิศวกรรังวัด
S.A. 250

สำรับบัญชีจดทะเบียน

๓๐๙๑๑-๒๑๕



วันที่ จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ลงทะเบียน	ผู้ รับ สัญญา	เลขที่ ตามสัญญา		เลขที่ คงเหลือ		ระวาง เลขที่ จดทะเบียน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ใ ไร	ตรา งา	ใ ไร	ตรา งา		
		ยังไม่ทำระเบียบค่าธรรมเนียม	บริษัทการคอกโกบดที่ดิย						
			D.M.L. (นายสมนอง สุดโต) เจ้าพนักงานที่ดิย						
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2546	ขาย	นางประวีร์ รัตนสุภา	ช่างซ่อมส่วนสามัญบุคคล ภาคสูงสง	-	3 71	-	-		(นายประวีร์ รัตนสุภา)
วันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2548	จำนอง เงิน โรง โรง โรง	นางสุพรรณดี วัฒนศิริ นางสุพรรณดี วัฒนศิริ นางสุพรรณดี วัฒนศิริ	บริษัท วัฒนาทราเวล ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท วัฒนศิริ	-	3 71	-	-		(นายไพฑูริย์ เตนตวง)
วันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2550	ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสองโฉนด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล พาทอง สูงสง	-	3 71	-	-		(นายไพฑูริย์ เตนตวง)
วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2550	ขายรวม สิทธิ	นางประวีร์ รัตนสุภา ภาคสูงสง	นางประวีร์ รัตนสุภา ภาคสูงสง	-	3 71	-	-		(นายประวีร์ รัตนสุภา)
วันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2550	ขายรวม สิทธิ	นางประวีร์ รัตนสุภา ภาคสูงสง	บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซีเอสเอ็ม จำกัด	-	3 71	-	-		(นายประวีร์ รัตนสุภา)
วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สิทธิ	บริษัท เอก-ชัย กิสดิวิวัฒน์ ซีเอสเอ็ม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเพลโกไคคัส รีเทล โกรท	-	๓ ๑๕	-	-		(นายประวีร์ รัตนสุภา)



30912.1/3

บันทึกข้อความ
(น.ส.๔จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

รายงาน หน้า ๓ ๗๐๐๑-๔
เลขที่ดิน ๘๘
หน้าสำรวจ ๗๖๒๒
ตำบล เมืองหงส์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๐๐๑๒
เล่ม ๓๓๐ หน้า ๑๒
อำเภอ หงส์
จังหวัด นครศรีธรรมราช

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินโดยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

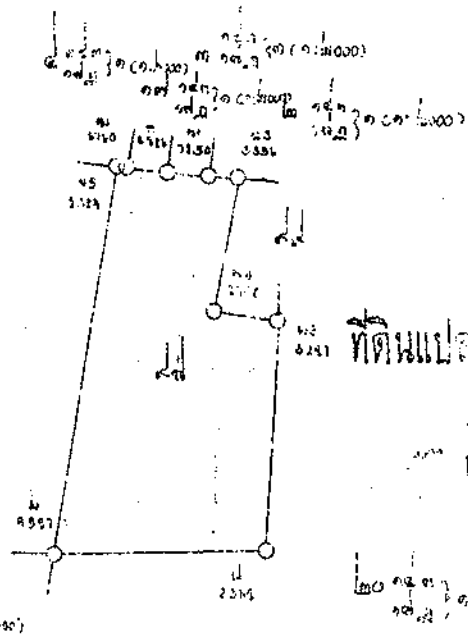
ให้แก่ นายคิง พันธุ์กรูท สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๒ หมู่ที่ -
ถนน -
ซอย ๘ (การเกษตร) ตำบลสองคลองจั่น อำเภอ เขตบางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงเดิมเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ๒๐ ตารางวา
(สองไร่สามงานยี่สิบแปดตารางวา)

มาตราช้วนในระวาง ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

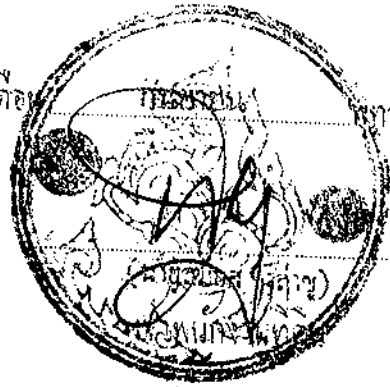
มาตราช้วน ๑:๒๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ได้รูปแผนที่ใบต่อ

(นายไพโรจน์ บุญประสาธน์)

ขอ ณ วันที่ ยี่สิบเอ็ด เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบสอง



ผู้เขียน
ผู้ตรวจ
ผู้ตรวจ

๓๐๙๑๒

ผู้ตรวจแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้ากอง

(นายวิฑูรย์ วงศ์ใหญ่)

ฉบับสำนักงานที่ดิน หน้ามำออก

108731

30912_3/3

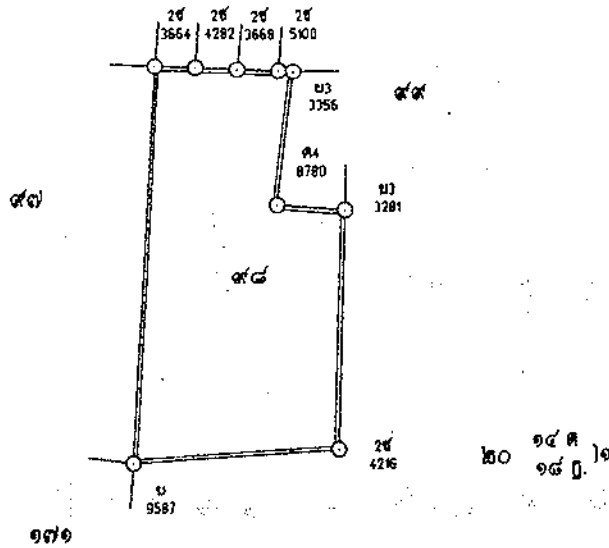
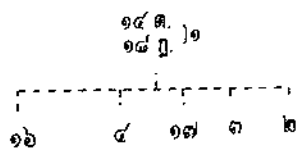
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่

ที่ดินรยวาง 49๑๕๗ 700๑-4 เลขที่ดิน ๗๗ หน้าสำรวจ ๑๗๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๗๑๒

ตำบล นนทบุรี อำเภอ บางบัวทอง จังหวัด นครปฐม

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



หัวหน้าการ

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

(นายไพโรจน์ บุญประเสริฐ) เจ้าพนักงานที่ดิน
๓๑ ส.ค. ๒๕๕๐

สารบัญชีจดทะเบียน 30912-213



วันที่จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เลขที่จดทะเบียน			รายการเลขที่จดทะเบียน	เจ้าพนักงานจดทะเบียน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา	
				ประเภท	เลขที่	วันที่			
		ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียม	เป็นการออกโฉนดที่ดิน	ชำระค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินแล้วแต่วันที่ 23 ต.ค. 2546					
วันที่ 23 ตุลาคม พ.ศ. 2546	ผู้จัดการมรดก นายหนึ่ง ชัยรุ่งเรือง	นายเอกศักดิ์ ชัยรุ่งเรือง	นายเอกศักดิ์ ชัยรุ่งเรือง	2	3	28	(นายอำนวย บัวงาม)	(นายอำนวย บัวงาม)	
วันที่ 23 ตุลาคม พ.ศ. 2546	โอนมรดก	นายเอกศักดิ์ ชัยรุ่งเรือง	นายเอกศักดิ์ ชัยรุ่งเรือง	2	3	28	-	(นายอำนวย บัวงาม)	
วันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546	ขาย	นายเอกศักดิ์ ชัยรุ่งเรือง	นางชวนะงาม ชัยรุ่งเรือง	2	3	28	-	(นายอำนวย บัวงาม)	
วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2548	จำนอง	นางชวนะงาม ชัยรุ่งเรือง	นางชวนะงาม ชัยรุ่งเรือง	2	3	28	-	(นายไพฑูริย์ เสนอธรรม)	
วันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2550	โอน	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ผาทอง ทุงสง	2	3	28	3	16/10	แก้ตามคำสั่งเจ้าพนักงานที่... ส.ร. 2550 (นายไพฑูริย์ เสนอธรรม)
วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2550	ขาย	นางชวนะงาม ชัยรุ่งเรือง	นายไพฑูริย์ เสนอธรรม	3	-	18/10	-	(นายไพฑูริย์ เสนอธรรม)	
วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2550	ขาย	นายไพฑูริย์ เสนอธรรม	บริษัท เอ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	3	-	18/10	-	(นายไพฑูริย์ เสนอธรรม)	
วันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2552	ขาย	บริษัท เอ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	กองทรวามอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเอสโกโลทิส รีเทล โกรท	3	-	18/10	-	(นายไพฑูริย์ เสนอธรรม)	

เอกสารประกอบ ฅ
รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

EXECUTION VERSION

OPERATING LEASE AGREEMENT

13 MARCH 2012

TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND

and

EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO., LTD.

of property known as

Tesco Lotus Hypermarket Tung Song

Term: 10 years

Initial Rent: THB 7,264,620 per annum

ALLEN & OVERY

Allen & Overy (Thailand) Co., Ltd.

0032738-0000008 BN-1639875.3

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 I;

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 I;

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 (A.D. 1932) as amended from time to time;

Hypermarket means the premises known as Tesco Lotus Hypermarket Tung Song 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 144 Moo 2, Nong Hong Sub-district, Tung Song District, Nakhonsri Thammarat Province and a plan of which is set out in Schedule 1;

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

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

SPA has the meaning given in recital (A);

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

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

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

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

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

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

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

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

2. INTERPRETATION

2.1 Enactments

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

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

2.2 Application

Clauses 1 and 2 apply unless the contrary intention appears.

2.3 Clause headings

The headings in this Lease do not affect its interpretation.

3. LEASE AND TERM

3.1 Term

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

3.2 Lease

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

3.3 Exclusion of implied rights

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

4. RENT

4.1 Rent

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

4.2 Rent payment dates

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

5. TENANT'S COVENANTS

5.1 Introduction

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

5.2 Rent and House and Land Tax

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

5.3 Outgoings

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

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

5.4 Repair

The Tenant must at its own cost:

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

5.5 Redecoration

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

5.6 Alterations

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

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

5.7 Use

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

5.8 Use obligations

The Tenant must:

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

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

5.9 Compliance with applicable laws

The Tenant must:

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

5.10 Acquisition of rights

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

5.11 Assumption of liabilities

The Tenant must:

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

5.12 Permission

The Tenant must:

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

5.13 Shopping Mall Rules

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

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

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

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

5.14 Vacate the Property and the End of the Term

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

6. LANDLORD'S COVENANTS

6.1 Introduction

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

6.2 Registration

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

6.3 Quiet enjoyment

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

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

6.4 Assistance with licences, permits or consents

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

6.5 Car Park

- (a) The Landlord shall:
 - (i) ensure that there are, at all times, at least the same number of car parking spaces in respect of the Property as are available as of the date of this Lease 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.
- (c) Except for those existing on or prior to the date of this Lease, the Landlord shall not provide or site any kiosks in the Common Areas within 4 metres of the frontages of the Property.
- (d) The Landlord shall not allow any solicitation of any business similar to that of the Tenant in the Shopping Mall or on the Property and shall not circulate or allow to be circulated leaflets or other advertising materials in the Common Areas advertising any business similar to that of the Tenant. The Landlord shall take any and all actions and precautions necessary to prevent these, and similar acts from occurring in the Shopping Mall and on the Property.

7. OTHER RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

7.1 Common Areas and Utilities

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

7.2 Signage

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

7.3 Exceptions and Reservations

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

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

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

7.4 Rights Granted

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

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

8. ALIENATION

8.1 Restrictions on alienation

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

8.2 Assignment

The Tenant must not:

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

8.3 Sublease

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

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

8.4 Form of sublease

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

8.5 Concessions

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

8.6 Associated companies

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

8.7 Charging

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

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

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

8.8 Registration of dealings

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

9. INSURANCE

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

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

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

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

within ten (10) days of written demand falling 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 co-operate with the Management Company in the performance of its duties.
- 13.3 Unless otherwise subsequently notified by the Landlord, the Management Company is hereby appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to demand and receive the Rent and other payments payable by the Tenant under this Lease.
- 13.4 The Tenant shall have no right to object to the appointment of the Management Company provided that the appointment of a supermarket retailer, convenience store operator or hypermarket operator or an associate, affiliate or nominee thereof other than the Tenant or a Group Company of the Tenant shall require the prior written consent of the Tenant.

14. RENEWAL

14.1 Renewal

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

14.2 Registration following renewal

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

15. MISCELLANEOUS

15.1 Severance

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

15.2 Notices in writing

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

15.3 Exclusion of third party rights

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

15.4 Notices

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

to the Landlord at:

to the Tenant at:

11 Q House Sathorn Building, M. G
and 10th floors, South Sathorn
Road, Sathorn, Bangkok 10120,
Thailand

Fax: 02 679 1824

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

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.

- (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.

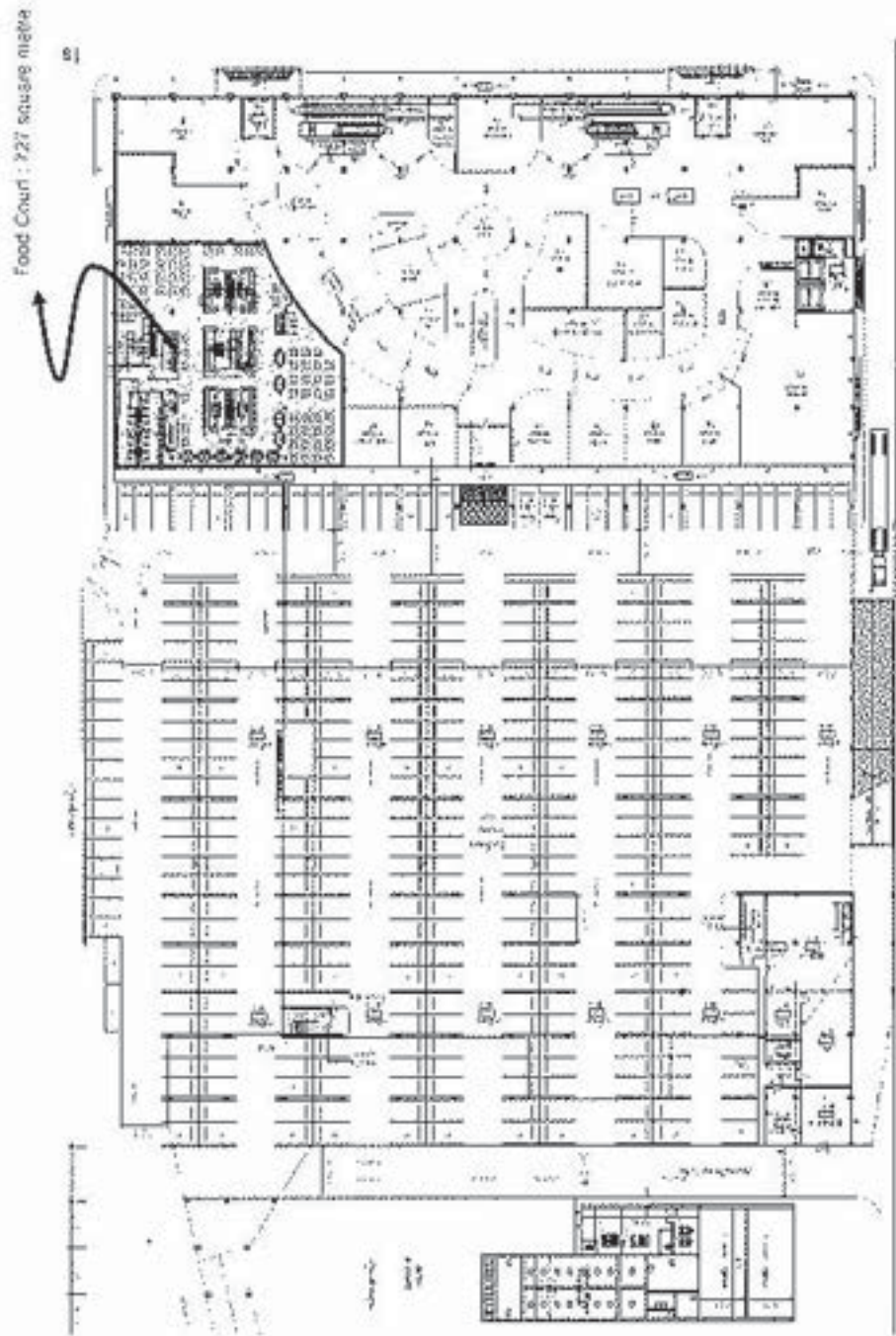
- (b) The Rules are incorporated by reference into this subclause and capitalised terms used in this subclause 16.2 which are not otherwise defined in this Lease have the meaning given to them in the Rules.
- (c) The number of arbitrators shall be three and the Arbitral Tribunal shall be appointed in 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.

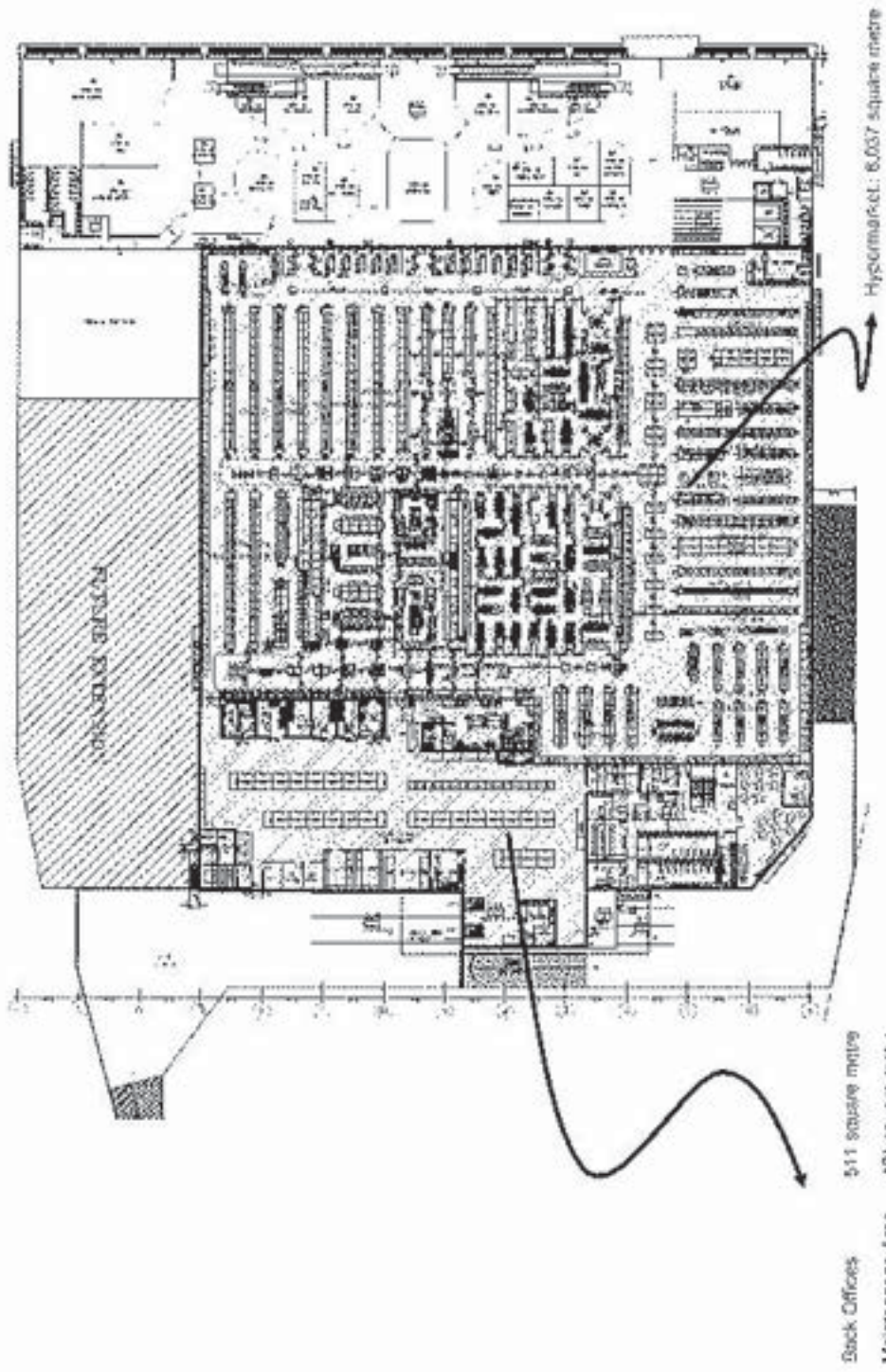
SCHEDULE 1
THE PROPERTY

	Details of the Property	Lease area (sq.m.)
1.	Hypermarket	6,037
2.	Food Court	727
3.	Back Offices	511
4.	Maintenance Area	421
5.	Warehouse	1,556

PLAN



Ground Floor



First Floor

SCHEDULE 2

RENT PAYMENTS FOR THE INITIAL TERM

Year of Initial Term	in respect of Hypermarket, Maintenance Area, Back Offices and Warehouse (w)	in respect of Food Court (y)	Rent per month (w+y)
1.	552,576	52,809	605,385
2.	552,576	52,809	605,385
3.	552,576	52,809	605,385
4.	607,833	58,090	665,923
5.	607,833	58,090	665,923
6.	607,833	58,090	665,923
7.	668,617	63,899	732,516
8.	668,617	63,899	732,516
9.	668,617	63,899	732,516
10.	735,478	70,288	805,766

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.	735,478	70,288	805,766
2.	735,478	70,288	805,766
3.	809,026	77,317	886,343
4.	809,026	77,317	886,343
5.	809,026	77,317	886,343
6.	889,929	85,049	974,978
7.	889,929	85,049	974,978
8.	889,929	85,049	974,978
9.	978,922	93,554	1,072,476
10.	978,922	93,554	1,072,476

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.	978,922	93,554	1,072,476
2.	1,076,814	102,909	1,179,723
3.	1,076,814	102,909	1,179,723
4.	1,076,814	102,909	1,179,723
5.	1,184,495	113,200	1,297,695
6.	1,184,495	113,200	1,297,695
7.	1,184,495	113,200	1,297,695
8.	1,302,945	124,520	1,427,465
9.	1,302,945	124,520	1,427,465
10.	1,302,945	124,520	1,427,465

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 ROGERG

Carl Rogerg

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]

Name: C. BURKETT

Address: 26 PRAS, SUKHUMVIT, SU 20, BANGKOK

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



[Signature]
Witness's signature: [Signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Signature]
Name: [Signature]

Address: [Signature]
[Small text in Thai script]

in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) **Fesco 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 Mahanek, 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 144 Moo 2, Nong Hong Sub-district, Tung Song District, Nakornsrithamarat Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Landlord will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Customer.
- (2) Subject to completion under the SPA, the Customer will lease a space (the **Leased Space**) within the Shopping Mall pursuant to a lease agreement between the Landlord and the Customer (as tenant) dated on or about the date hereof (the **Lease Agreement**).
- (3) The Landlord will arrange for services and equipment to be provided in the Leased Space and in the surrounding areas of the Shopping Mall to be used by the Customer and other retail shops which engage in business in the Shopping Mall.
- (4) The Customer as property manager (the **Property Manager**) under a property management agreement entered into between the Landlord and the Property Manager on or about the date hereof, has, subject to completion under the SPA, been appointed and constituted as an agent of the Landlord with full power and authority to provide services on behalf of the Landlord to tenants of the Shopping Mall and demand and receive payments for such services

The parties agree as follows:

1. Agreement

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

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

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

2. Agreement documentations

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

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

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

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

3. Assignment

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

4. Entire Agreement

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

4.2 Each party:

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

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

5. Severability

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

6. Payments

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

7. Notices

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

to the Landlord at:

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

to the Customer at:

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

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

With a copy to:

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

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

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

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

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

8. Counterparts

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

9. General

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

9.2 The rights of each party under this Agreement:

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

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

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

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

10. Force Majeure

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

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

11. Term of Services

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

12. Governing Law

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

13. Arbitration

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

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

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

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

13.5 The language used in the arbitral proceedings shall be Thai

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

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

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

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

acting by its attorney:
CARL ROGBERG

Carl Rogberg

in the presence of:

Witness's signature: C. Burkett

Name: C. BURKETT

Address: 23 D'KAI SUNDEEVAE SRI 20
BANGKOK

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

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

Mr. S. BOONNAMSRI and
Ms. C. HANRATANAKOZ



[Signature]
[Signature]
Tm38

in the presence of:

Witness's signature:

Name: [Signature]

Address: [Signature]

104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

in the presence of:

Witness's signature: Asabone

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.

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.	828,864	79,213	908,077
2.	828,864	79,213	908,077
3.	828,864	79,213	908,077
4.	911,750	87,134	998,884
5.	911,750	87,134	998,884
6.	911,750	87,134	998,884
7.	1,002,925	95,848	1,098,773
8.	1,002,925	95,848	1,098,773
9.	1,002,925	95,848	1,098,773
10.	1,103,218	105,433	1,208,651

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**).

EXECUTION VERSION

UTILITIES SERVICE AGREEMENT

THIS AGREEMENT IS made on 13 March 2012.

Between:

- (1) **Ek-Chai Distribution System Co., Ltd.**, with registration number 0105539010051 and having its head office at 629/1 Moo.10 Nawamintr Rd., Klongkoom, Buengkoom Bangkok 10230 (the **Company**); and
- (2) **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 **Customer**).

Whereas:

- (1) The Customer has entered into a sale and purchase agreement on or about the date hereof (the **SPA**) relating to the shopping mall located at 144 Moo 2, Nong Hong Sub-district, Tung Song District, Nakornsrihamarat Province (the **Shopping Mall**) pursuant to which the Customer will, subject to completion under the SPA, purchase the Shopping Mall from the Company.
- (2) The Customer has, subject to completion under the SPA, granted the Company the right to supply and provide gas, water (supply and discharge) and electricity (the **Utilities**) to the Shopping Mall pursuant to a property management agreement between the Company and the Customer dated on or about the date hereof (the **Property Management Agreement**). The Customer, as owner, has requested that the Company supply the Utilities to the common areas of the Shopping Mall to be used by tenants and occupiers that engage in business in the Shopping Mall as well as any other areas of the Shopping Mall not exclusively used or occupied from time to time by parties other than the Customer (the **Common Areas**).

The parties agree as follows:

1. Agreement

- 1.1 This Agreement shall have effect from date of completion of SPA.
- 1.2 The Company agrees to provide the Utilities to the Common Areas and the Customer agrees to accept Utilities to be provided by the Company according to terms and conditions of this Agreement.

2. Fees

- 2.1 The Company shall provide the Utilities to the Customer, which shall be charged at the rates specified below:
 - (a) electricity and water will be charged at the actual rate charged by the relevant public company; and
 - (b) gas LPG will be charged at such price per unit as notified by the Company to the Customer provided always that such price is set at a level to enable the Company to recover its costs only.
- 2.2 The Company shall invoice the Customer for the Utilities provided to the Customer.

3. Termination

In addition to the Company's right to collect the default interest in case of the Customer's default on payment of the fees or any amounts payable to the Company, if the Customer defaults on payment of the fees or any amounts payable to the Company consecutively twice and the Company sends notice demanding payment at least once to the Customer, the Company may also (a) set off any amounts payable by the Company to the Customer (including, but not limited to, rent in respect of any areas leased by the Company from the Customer in the Shopping Mall or any other shopping mall) and/or (b) immediately terminate this Agreement.

4. Cross default

If the Property Management 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.

5. Assignment

The Company 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 Company as property manager in respect of the Shopping Mall.

6. Entire Agreement

6.1 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.

6.2 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 6.2, might otherwise be available to it in respect of any such express or implied representation, warranty, collateral contract or other assurance.

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

7. 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.

8. 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 Company and shall be made in Thai Baht to the Company in the method specified in the relevant invoice.

9. Notices

- 9.1 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 Company at:

c/o Property Manager
11 Q. House Sathorn Building, M, G and
10th Floors, South Sathorn Road, Sathorn,
Bangkok 10120, Thailand
Fax: 02679 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).

- 9.2 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
- 9.3 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.

10. 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 to the same extent as the original signatures.

11. General

- 11.1 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.

11.2 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.

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

11.4 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.

12. Force Majeure

12.1 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 operating lease agreement between the Company and the Customer in respect of certain premises within the Shopping Mall).

12.2 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.

13. Term of Services

The term of this Agreement is 15 years from date of this Agreement or until termination or expiration of the Property Management Agreement whichever is the earlier.

14. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement 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. The courts of Thailand have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to any non-contractual obligations arising out of or in connection with this Agreement) and the parties submit to the exclusive jurisdiction of the courts of Thailand.

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

SIGNATORIES

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

acting by its attorney:
CARL ROG-BERG

Carl Rogberg

in the presence of:

Witness's signature: C. Burkett

Name: C. BURKETT

Address: 2C DIEDS, SUKHUMMIT, SU. 20
BANGKOK

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

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

Mr. S. SOONNAMSRI and
Ms. C. HANRATANAKOL



[Handwritten signature]

in the presence of:

Witness's signature: [Handwritten signature]

Name: [Handwritten name]

Address:

เลขที่หนังสือแจ้งการจดทะเบียน: ๑๕/๒๖
11 ต.พฤษภาคม ๒๕๖๓ ณ อ.จ. และ 10
ต.พฤษภาคม ๒๕๖๓ ณ อ.จ. และ ๑๐
ต.พฤษภาคม ๒๕๖๓ ณ อ.จ.

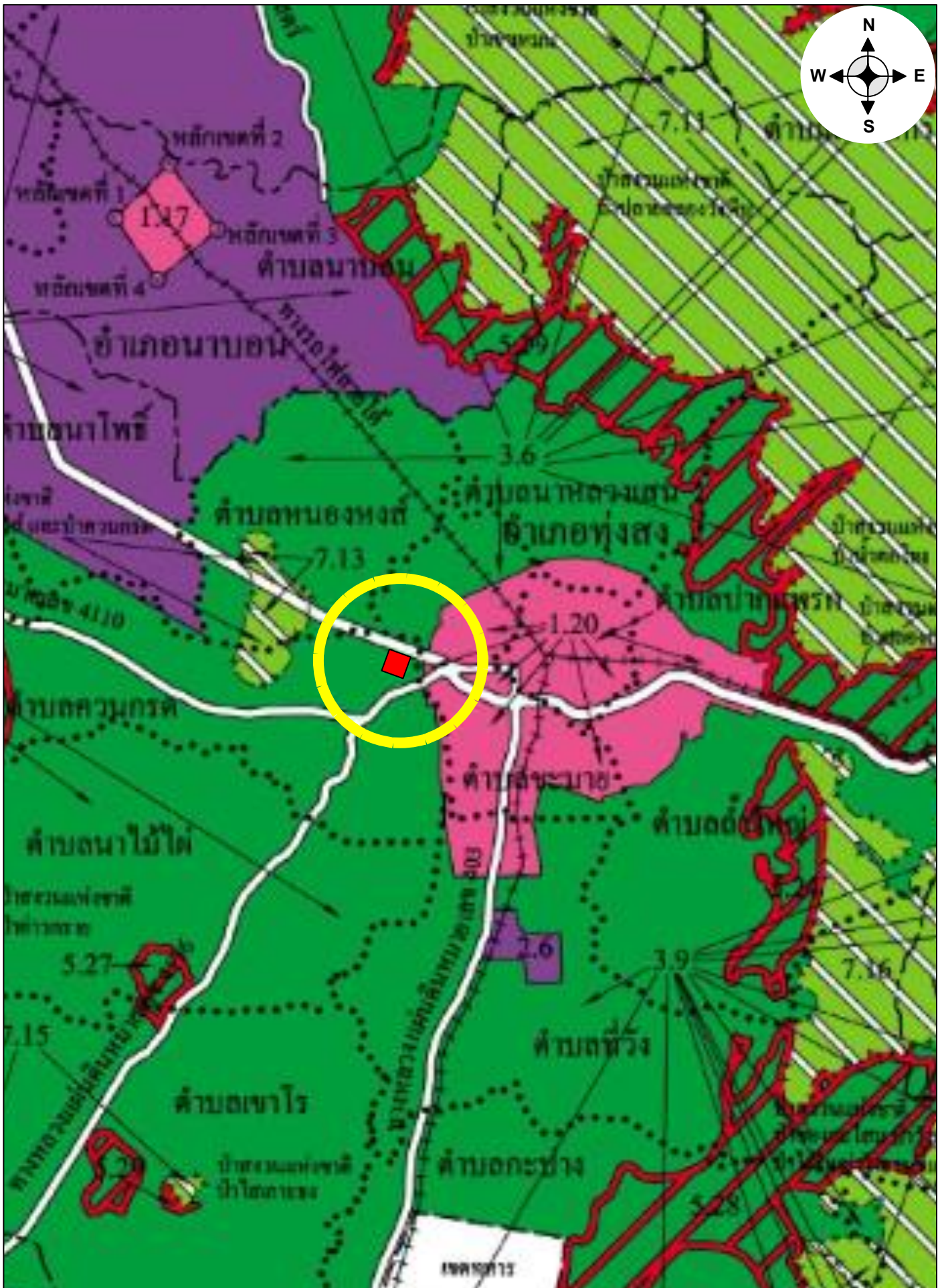
in the presence of:

Witness's signature: As above

Name:

Address:

เอกสารประกอบ ญ
ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
 ไม่เข้ามাত্রาส่วน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฎ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนสายชุมพร - พัทลุง (ทล.41) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสายชุมพร - พัทลุง (ทล.41) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง



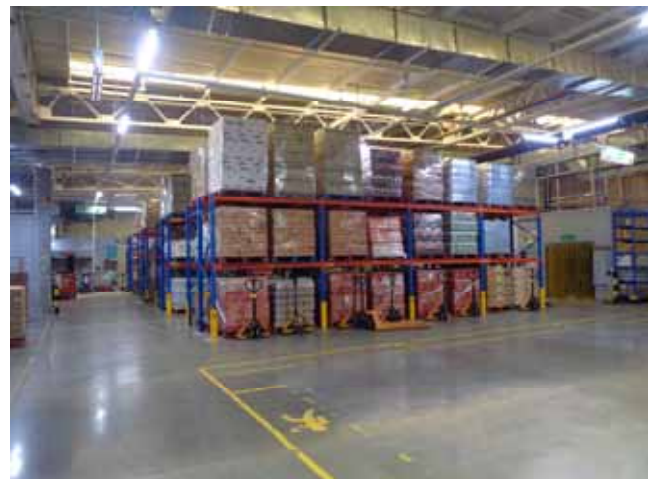
สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบกล้องวงจรปิด