การสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045)

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน”
เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1)
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

รหัสงาน 69GEN02/0055

เสนอต่อ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



PRIVATE & CONFIDENTIAL 2026

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

19 พฤษภาคม 2569

INDEX/สารบัญ

PAGE/หน้า

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.	วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2.	ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3.	รายละเอียดที่ดิน	3-17
4.	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	18-22
5.	ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	23-27
6.	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	28
7.	การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	29-30

ภาคผนวก

ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31-47
	- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้ตาราง (WQS)	
ข.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	48-49
ค.	เงื่อนไข และข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	50-51

เอกสารแนบ

แผนที่สังเขป

ภาพถ่ายทางอากาศ

แผนที่ตั้งทรัพย์สิน

แผนผังแสดงรูปที่ดิน

ภาพถ่าย

เอกสารสิทธิ์ และเอกสารประกอบอื่นๆ

SouthEast
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH
SE AI southeast asia international

ซอ.69/02/02791

วันที่ 19 พฤษภาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานสอบทานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตามที่ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 2 รายการ ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วัตถุประสงค์การประเมินสอบทาน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมินสอบทาน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจและประเมินมูค่า	14 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าตลาด ณ วันสอบทาน ตามสัญญาเช่า 11.36	1,213,000,000.-บาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน)
มูลค่าตลาด ณ วันสอบทาน ตามสัญญาเช่า 11.36 +30 ปี	2,447,000,000.-บาท (สองพันสี่ร้อยสี่สิบเจ็ดบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2569) ตามสัญญาเช่า 11.23 +30 ปี	2,456,000,000.-บาท (สองพันสี่ร้อยห้าสิบหกล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2569) ตามสัญญาเช่า 10.98 +30 ปี	2,472,000,000.-บาท (สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2569) ตามสัญญาเช่า 10.73 +30 ปี	2,487,000,000.-บาท (สองพันสี่ร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2569) ตามสัญญาเช่า 10.48 +30 ปี	2,502,000,000.-บาท (สองพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสินธวดี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

189/66,189/67,189/68 Moo10 BANG KRUAI-SAI NOI ROAD,WATCHALAW,BANG KRUAI,NONTHABURI 11130,THAILAND
Tel : +66 (0) 2447-1567-8, 2447-1230-1, 2447-1989 FAX : +66 (0) 2447-1989, (0) 2447-1568

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

-กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

เมื่อวันที่ 14 **กุมภาพันธ์** 2569

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการสอบทานมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น ภายใต้ชื่อ " **โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน** "

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	ประมาณ	1,500.00	เมตร
2. สำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์	ประมาณ	400.00	เมตร
3. สถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน	ติดกับทรัพย์สิน		
4. สวนจตุจักร	ประมาณ	3,200.00	เมตร
5. ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว	ประมาณ	2,900.00	เมตร
6. สถานีกลาง กรุงเทพอภิวัฒน์	ประมาณ	5,800.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

- จากแยกลาดพร้าววิ่งไปตามถนนพหลโยธิน มุ่งหน้าไปสะพานใหม่ ผ่านสี่แยกรัชโยธิน ประมาณ 150 เมตร จะพบทรัพย์สินอยู่ทางซ้ายมือ (คิดเป็นระยะทางรวม 2.15 กิโลเมตร)
- จากถนนพหลโยธินบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มุ่งหน้าไปแยกลาดพร้าว จะพบทรัพย์สินอยู่ทางขวามือคิดเป็นระยะทางรวม 1.3 กิโลเมตร

2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน บริเวณทิศตะวันออก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ลักษณะเป็นถนน ค.ส.ล. ผิวการจราจรกว้างประมาณ 24.5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน บริเวณทิศเหนือ ได้แก่ ซอยพหลโยธิน 33 เป็นทางส่วนบุคคล ลักษณะเป็นถนน ค.ส.ล. ผิวจราจรกว้างประมาณ 5 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร

หมายเหตุ : จากการตรวจทางทะเบียนเบื้องต้นพบว่า ซอยพหลโยธิน 33 เป็นทางส่วนบุคคล โฉนดเลขที่ 14307 เลขที่ดิน 3837 ยังไม่ได้จดภารจำยอมให้กับทรัพย์ แต่ใช้เป็นทางเข้าออกโดยเปิดเผย มากกว่า 10 ปี และปัจจุบัน กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ดูแล โดยการสอบถามจาก ฝ่ายโยธา ของสำนักงานเขตจตุจักร และตรวจสอบจากท่อระบายน้ำ

2.4. ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียง และสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ในย่านพาณิชยกรรม สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย สถาบันการเงิน สถานีบริการน้ำมัน ร้านค้า โรงพยาบาล โรงเรียนสวนสาธารณะ วัด และสถานที่ราชการ เป็นต้น

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3. รายละเอียดที่ดิน

3.1 รายละเอียดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดย ตรวจสอบ จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์:	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลลาดยาว	อำเภอจตุจักร	กรุงเทพมหานคร
ระวาง	ระวาง 5136 IV 6828-8, 12		

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ ไร่	งาน	วา	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	3019	3876	25414	-	1	79	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด
2	3020	3877	25415	-	1	79	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด
3	19773	3843	2396	1	1	63	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
4	19774	3841	2397	-	2	54	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
5	19775	3842	2398	-	2	84	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
6	19776	3840	2399	2	2	1.0	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
7	19778	3839	2401	-	1	78	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด
เนื้อที่				6	2	38	**(2,638.00 ตารางวา)**

หมายเหตุ : รายละเอียดที่ดิน อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (Lease hold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ : - ที่ดินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 7 โฉนด ติดภาระการเช่า กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2550

- ที่ดินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 7 โฉนด จำนองเป็นประกันกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2550

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ : *Lat. 13.737919 ºN Long. 100.560621 ºE*

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 1

ชื่อสัญญา	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวม 4 โฉนด (มีกำหนด 30 ปี) ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินโฉนดเลขที่ 19773-19776 เลขที่ดิน 3843, 3841, 3842 และ 3840 หน้าสำรวจ 2396-2399 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 5-1-02 ไร่ หรือ 2,102 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ
วัตถุประสงค์ของการเช่า	:	เพื่อประกอบธุรกิจ โรงภาพยนตร์ และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ / หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	- กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11.36 ปี - ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี นับตั้งแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 41.36 ปี
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	:	- ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 333,000,000.-บาท โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนเช่า - เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 37,000,000.-บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่า ตามคำมั่นให้สิทธิการเช่า
ค่าใช้จ่ายในการเช่า	:	- ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า - ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง (ถ้ามี)
การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า	:	- ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร - ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ - ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับ โอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าที่มีอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 2

ชื่อสัญญา	:	- หนังสือสัญญาให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 - หนังสือสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ทรัพย์สินที่เช่า	:	อาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 เป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่เช่า ประมาณ 58,661 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19773 - 19776 เลขที่ดิน 3843, 3841, 3842 และ 3840 หน้าสำรวจ 2396 - 2399 ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เจ้าของกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด
วัตถุประสงค์ของการเช่า	:	ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครองใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์ และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ / หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ระยะเวลาการเช่า	:	- กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11.36 ปี - ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี นับตั้งแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 41.36 ปี
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	:	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 907,791,600.-บาท โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า - เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 100,532,400.-บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่า ตามคำมั่นให้สิทธิการเช่า
ค่าใช้จ่ายในการเช่า	:	- ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า รวมถึงค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า, อากรแสตมป์ - ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง (ถ้ามี)
การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า	:	- ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การ

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ดำเนินการ ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

- ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
- ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

หมายเหตุ : พื้นที่การเช่าในสัญญาฉบับนี้จะไม่รวมถึงพื้นที่ในอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในส่วนที่ ผู้เช่า พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ที่ได้มีการทำสัญญา และชำระค่าตอบแทน สิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช้ง) กับผู้ให้เช่าอยู่แล้วในวันจดทะเบียนการเช่า

<u>สัญญาเช่าหลัก ฉบับที่ 3</u>

ชื่อสัญญา	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 - สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารจอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ทรัพย์สินที่เช่า	:	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3876, 3877, 3839 หน้าสำรวจ 25414, 25415 และ 2401 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 1-1-36 ไร่ หรือ 536 ตารางวา - อาคารจอดรถยนต์ เลขที่ 1839 - งานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว
วัตถุประสงค์ของการเช่า	:	ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน
ระยะเวลาการเช่า	:	- กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11.36 ปี - ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี นับตั้งแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 41.36 ปี
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	:	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 61,731,000.-บาท โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า - เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่า จำนวน 6,859,000.-บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อ

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

สัญญาเช่า ตามคำมั่นให้สิทธิการเช่า

ค่าใช้จ่ายในการเช่า : - ผู้เช่าเป็นผู้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์ที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า ในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ หรือจะใช้บังคับในอนาคต

- ผู้เช่า ตกลงรับผิดชอบภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง

การให้เช่าช่วง และการโอนสิทธิการเช่า : - ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

- ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่า ภายใต้สัญญาฉบับนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพัน และยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ในวันโอนสิทธิการเช่า

<u>รายละเอียดผู้เช่าระยะยาว</u>

No.	หน่วย	ชื่อผู้เช่า	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่ / ตรม.
				เริ่มต้น	สิ้นสุด	
		<u>Cinema</u>				
1.00	Cinema	บริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	1/8/2565	31/7/2580	10,969.84
	Cinema	บริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	-	-	-
		รวมพื้นที่ทั้งหมด				***10,969.84***
		<u>Bowling</u>				
2.00	Bowling	บริษัท เมเจอร์โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl	1/8/2565	31/7/2580	4,651.61
	Bowling	บริษัท เมเจอร์โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl			-
		รวมพื้นที่ทั้งหมด				***4,651.61***

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียดร้านค้ารายย่อบ

ลำดับ	หน่วย	รหัสร้านค้า	ชื่อผู้เช่า	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่เช่า/ตรม.
					เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปี 2569
1	101	Z-RYT-000531	บริษัท เรสเทอรองตส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ร้าน KFC	16/12/2567	15/12/2570	250.00
2	101A	Z-RYT-000533	บริษัท เชสเตอร์ ฟู้ด จำกัด	ร้าน Chester's	3/3/2568	2/3/2571	150.00
3	102	Z-RYT-000520	บริษัท ปลูกผักเพราะรักแม่ จำกัด (มหาชน)	ร้าน Ohkajhu&Oh Juice	27/3/2568	26/3/2571	366.46
4	103 A	Z-RYT-000444	บริษัท ธนังจักรพรรดิ จำกัด	Swensen's	1/4/2567	31/3/2570	85.16
5	103B	Z-RYT-000539	บริษัท โอลิโนะ พรีเมี่ยมฟู้ดส์ จำกัด	ร้าน OLINO Crepe &Tea	1/10/2568	30/9/2571	40.00
6	104 A	Z-RYT-000516	บริษัท สไมล์ซีซันส์ รัชโยธิน จำกัด	Smile Seasons Dental Clinic	30/8/2568	29/8/2571	120.00
7	104B	Z-RYT-000494	บริษัท ตรึม เอกซ์เพรส (เดกซ์) จำกัด	ร้าน YUMEYA	1/4/2567	31/3/2569	26.36
8	105	Z-RYT-000047	บริษัท ห้องอาหารสีฟ้าเสนา จำกัด สาขา 1	ร้านห้องอาหารสีฟ้า	1/12/2566	30/11/2569	214.00
9	106	Z-RYT-000023	บริษัท ไทยฮะจิบัง จำกัด	ร้านไทยฮะจิบัง	14/1/2568	13/1/2571	136.07
10	107	Z-RYT-000412	คุณสุดารัตน์ สระทองเขียว	ร้าน FUN STATION	15/10/2567	14/10/2570	150.25
11	108	Z-RYT-000421	บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านตำมั่ว	5/11/2567	25/1/2568	-
12	108-109B	Z-RYT-000535	บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านตำมั่ว	26/1/2568	25/1/2571	121.76
13	113	Z-RYT-000389	บริษัท เดอะคลีนิกค์ คลินิกเวชกรรม จำกัด (ม	ร้าน The Klinique	25/8/2566	24/8/2569	215.70
14	114	Z-RYT-000487	บริษัทชาการิกิ ซีซี จำกัด	Shakariki 432	1/10/2568	30/9/2571	227.00
15	115A	Z-RYT-000240	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	180.25
16	115 B	Z-RYT-000029	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	152.74
17	117	Z-RYT-000242	คุณศัลยา สุวรรณรัต	The POPE	15/11/2566	14/11/2569	26.53
18	201A	Z-RYT-000477	ห้างหุ้นส่วนจำกัด โกลด์วันพร็อพเพอร์ตี้	Kongiu Grill&Shabu	25/1/2567	24/1/2570	102.11
19	201 B	Z-RYT-000479	บริษัท เจ คอนเซ็พท์ จำกัด	GUGU Chicken Korean Crispy	20/5/2565	19/5/2571	43.07
20	202	Z-RYT-000465	บริษัท อีท แอม อา กรุ๊ป จำกัด	ร้าน EAT AM ARE	7/1/2568	6/1/2571	293.47
21	203	Z-RYT-000541	บริษัท 21ชั้นแพสชั่น จำกัด	ร้าน Bearhouse	16/10/2568	15/10/2571	105.30
22	204-205	Z-RYT-000392	บริษัท ชิงไท่ เทรดดิ้ง จำกัด	ร้าน Lemony (ชื่อเดิมร้าน MINIS	18/10/2566	17/10/2569	157.51
23	206	Z-RYT-000453	คุณบุญรัตน์ เจริญรุ่งรัตน์	See Stations Bridders	13/9/2566	12/9/2569	78.75
24	208	Z-RYT-000481	บริษัทเดอะ ฟู้ด ซีเล็คชั่น กรุ๊ป จำกัด	ร้าน Shinkanzen Sushi	1/2/2568	31/1/2571	167.16
25	213A	Z-RYT-000492	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KATSUYA	15/11/2565	14/11/2571	88.00
26	213B-213C	Z-RYT-000546	บริษัทมอส เบอร์เกอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ร้าน Mos Burger and More	25/10/2568	24/10/2571	60.00
27	214	Z-RYT-000430	บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	Shabushi	6/6/2568	5/6/2571	199.66
28	215	Z-RYT-000014	บริษัท เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	ร้าน Yayoi	1/3/2568	28/2/2569	189.17
29	216	Z-RYT-000119	บริษัท บีทูเอส จำกัด (สาขาเมเจอร์รัชโยธิน)	B2S	1/4/2566	31/3/2569	420.11
30	302A	Z-RYT-000483	บริษัท เฌอคลินิก จำกัด	ร้าน Cher Aesthetic Center	1/09/2568	31/8/2571	85.43
31	302B	Z-RYT-000507	บริษัท รวยเจริญดี จำกัด	ร้าน Panda Mala	5/11/2566	4/11/2569	76.98
32	303A	Z-RYT-000490	บริษัท บานาน่า เทลส์ จำกัด (ชื่อเดิมคุณศรัญ	ร้าน SEOULS COAL	10/11/2565	09/11/2571	142.44
33	303B	Z-RYT-000525	คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/12/2567	19/12/2570	179.34
34	304-305A	Z-RYT-000495	คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/4/2566	19/4/2569	146.89
35	305 B	Z-RYT-000407	บจ.บลูม กรุ๊ป	Bloom Clinic	20/7/2566	19/7/2569	87.64

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียดร้านค้ารายย่อบ

ลำดับ	หน่วย	รหัสร้านค้า	ชื่อผู้เช่า	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่เช่า/ตรม.
					เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปี 2569
36	306	Z-RYT-000250	บริษัท นิติพล อินเตอร์เนชั่นแนล กรุ๊ป จำกัด	นิติพลคลีนิค	4/7/2566	3/7/2569	296.99
37	307	Z-RYT-000509	บจ.ทีเอ็มซี เมดิคอล	ร้าน The Muse Clinic	1/11/2566	31/10/2569	91.35
38	308	Z-RYT-000440	บริษัท พระนคร ฟู้ด จำกัด	ก๋วยเตี๋ยวเรือพระนคร	15/3/2566	14/3/2572	112.00
39	309B	Z-RYT-000204	คุณพรชัย เขมะพานิช	ร้าน Panda Land	1/1/2564	31/12/2571	71.00
40	Shop1,Shop2		สำนักงานเขตจตุจักร (ฝ่ายทะเบียน)		1/10/2567	30/09/2570	33.10
41	Shop-3	Z-RYT-000383	คุณยอดขวัญ บุญธราทิพย์	ร้าน Poli -Chem	11/11/2568	10/11/2571	320.18
42	จุดจอดรถอาคาร2	Z-RYT-000505	บริษัท ฟอร์ท สมาร์ท ดิสทริบิวชั่น จำกัด	สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า GINKA	1/9/2566	31/8/2571	
รวมพื้นที่							6,009.93
1	210A,B,C,D,310-	Z-RYT-000221	Zone - Fitness (Cawow) บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด	We Fitness	15/8/2568	14/8/2571	- 2,584.50
รวมพื้นที่							2,584.50
รวมพื้นที่ทั้งหมด							8,594.43

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้องโดยได้มี การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุ ไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดย ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

(กรณีสิทธิการเช่า)

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท/ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	3019	179.00	220,000.-	39,380,000.00
2	3020	179.00	220,000.-	39,380,000.00
3	19773	563.00	265,000.-	149,195,000.00
4	19774	254.00	265,000.-	67,310,000.00
5	19775	284.00	265,000.-	75,260,000.00
6	19776	1,010.00	265,000.-	267,650,000.00
7	19778	178.00	265,000.-	47,170,000.00
รวมราคาประเมินทางราชการ				685,345,000.00

3.3 การสำรวจที่ดิน : ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

☑ ระวางรูปแผนที่ ตรวจสอบลักษณะรูปร่าง และทิศของที่ดินในพื้นที่

☐ ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

☑ ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ คุณสามารถ โทร 083-490-8826 ตัวแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์

☑ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ เอกสารและข้อมูลที่ได้รับ และจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยัน ตำแหน่งที่ตั้ง ลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือการใช้ประโยชน์อื่นบนที่ดิน ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวของดิน ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมีปนเปื้อนในดิน

(กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน)

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

พื้นที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

3.4.1 เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 4 โฉนดประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 19773,19774,19775และ19776 ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 5-1-2 ไร่ หรือ 2,102.00 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : รูปหลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (หลัก) : มีหน้ากว้างที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 105.00 เมตร ลึกสุดโดยวัดจากด้านทิศตะวันออก ไปยังทิศเตะวันตก ประมาณ 122.00 เมตร

3.4.2 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : พื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : สูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นอาคาร 8 ชั้นมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ

พื้นที่อาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	122.00 เมตร	ซอยพหลโยธิน 33
ทิศใต้	65.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รัชโยธินสแควร์)
ทิศตะวันออก	105.00 เมตร	ถนนพหลโยธิน
ทิศตะวันตก	93.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(อเวนิว รัชโยธิน)

พื้นที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ 7 ชั้น

3.4.1 เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 3 โฉนดประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 3019,3020,และ19778 ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 1-1-36 ไร่ หรือ 536.00 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (หลัก) : มีหน้ากว้างที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดซอยไม่มีชื่อ ประมาณ 31.00 เมตร ลึกสุดโดยวัดจากด้านทิศตะวันออก ไปยังทิศเตะวันตก ประมาณ 68.00 เมตร

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3.4.2 สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : พื้นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : สูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ 7 ชั้น

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	68.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศใต้	64.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อเวนิว รัชโยธิน)
ทิศตะวันออก	31.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ
ทิศตะวันตก	34.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อเวนิว รัชโยธิน)

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าส่องสว่าง : มี ไฟฟ้าผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน
มี ไฟฟ้าเชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าภายในอาคาร

ระบบประปา : มี น้ำประปาเชื่อมต่อกับทรัพย์สิน
มี น้ำประปาเชื่อมต่อกับระบบน้ำใช้ภายในอาคาร

ระบบโทรศัพท์ : มี คู่สายโทรศัพท์ เชื่อมต่อกับทรัพย์สิน

ระบบท่อระบายน้ำและทางเท้า : มี การเชื่อมต่อท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะและทางเท้า

หมายเหตุ : รายละเอียดที่ดิน อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รวมส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ มีรายการดังนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่
1	1839	อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	58,661.00	19773 - 19776
2		อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น	9,796.00	3019, 3020 และ 19778
พื้นที่รวมประมาณ			68,457.00	

หมายเหตุ : รายละเอียดอาคาร อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

4.2 ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

☑ - อาคารลำดับที่ 1 มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 36/2543 ลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร ปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยตรวจสอบจาก หนังสือสัญญาให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 และ หนังสือสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

- อาคารลำดับที่ 2 มีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ จะก่อสร้าง ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 34/2547 ลงวันที่ 22 มกราคม 2547 และผู้ถือกรรมสิทธิ์ใน อาคารปัจจุบัน คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยตรวจสอบจาก หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด ฉบับวันที่ 27 มิถุนายน 2550 และ สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารจอดรถยนต์ ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

☐ อยู่ระหว่างการดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ / ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร กรณีนี้บริษัทจะประเมิน โดยมีสมมติฐานว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ย่อมเป็นของ เจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

☑ ตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

☑ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งาน หรือได้ใช้งานแล้ว

☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง

☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☐ ผู้ประเมินสามารถเข้าตรวจสอบได้ทั้งภายนอกอาคารและภายในอาคาร

☑ ผู้ประเมินไม่ได้สำรวจทั้งภายนอกและภายในอาคาร

☐ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบไฟฟ้า ประปา และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้ในทั่วไป โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมขออาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นมีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริง มีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
-

หมายเหตุ : รายละเอียดอาคาร อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

4.3 รายละเอียดอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

อาคารหลังที่ 1	:	**ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น**
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	79.6 x 99 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	ประมาณ 58,661.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	**ภายในอาคารจัดแบ่งเป็น** **ชั้นที่ 1-2** แบ่งเป็น พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์, **ชั้นที่ 3** แบ่งเป็น พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์ **ชั้นที่ 4** แบ่งเป็น พื้นที่เช่าของเมเจอร์ โบลว์ ฮิต, ฮิต แทรค คาราโอเ พื้นที่เช่ารายย่อย, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์ **ชั้นที่ 5-6** แบ่งเป็น พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์, โถง ทางเดิน โถงหน้าลิฟท์, ห้องปั้มน้ำและชิลเลอร์ **ชั้นที่ 7-9** แบ่งเป็น พื้นที่เช่าสำนักงานของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) **ชั้นดาดฟ้า** แบ่งเป็น พื้นที่ตั้งหอระบายความร้อน, ห้องเครื่องลิฟท์
รูปแบบอาคาร	:	ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	26 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	ค.ส.ล.
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	ค.ส.ล.
ฝ้าเพดาน	:	ยิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี (เล่นระดับ), ท้องพื้นชั้นบน
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	พื้น ค.ส.ล. ขัดหยาบ, พื้น ค.ส.ล. ปูกระเบื้องยาง, กระเบื้องเคลือบ, พื้นไม้เข้าลิ้น, หินแกรนิต, พื้นปูพรม
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ผนังกระจกนิรภัย, ก่ออิฐฉาบปูนเรียบบุ วอลล์เปเปอร์, ก่ออิฐฉาบปูนเรียบบุหินแกรนิต
ประตู	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม, ประตูไม้บานฟัก วงกบไม้
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้นปู กระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนังบุ กระเบื้องเคลือบ

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

		สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมชักโครก อ่างล้างหน้า สายชำระ ที่ใส่กระดาษชำระ
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ (ยี่ห้อ Hitachi)
สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร	:	ลิฟท์โดยสาร จำนวน 3 ชุด, ลิฟท์ขนของ 2 ชุด, บันไดเลื่อน 8 ชุด (ยี่ห้อ Hitachi) , ระบบปรับอากาศ, ระบบป้องกันอัคคีภัย, กล้องโทรทัศน์วงจรปิด
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นอาคารศูนย์การค้า และเอ็นเตอร์เทนเม้นท์

หมายเหตุ : งานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้ง และใช้งานอยู่ในอาคาร ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ลิฟท์ จำนวน 5 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร จำนวน 3 ชุด และลิฟท์ขนของ จำนวน 2 ชุด บันไดเลื่อน 8 ชุด ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสปริงเกอร์ในอาคาร กองทุนรวมฯ เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์

รายละเอียดงานระบบภายในอาคาร

1. **ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ** (Air Conditioning and Ventilating System)

1.1 ระบบปรับอากาศเป็นแบบระบายความร้อนด้วยน้ำ

- เครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) มีทั้งหมด 5 เครื่อง โดยมีขนาด 520 ตัน จำนวน 3 เครื่อง 350 ตัว และ 125 ตัน อีกอย่างละ 1 เครื่องสำหรับทำงาน Part Load
- หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling Tower) มีจำนวน 4 เครื่อง
- เครื่องสูบน้ำเย็น (Chilled Water Pump) และเครื่องสูบน้ำหล่อเย็น (Condenser Water Pump) รวม 10 เครื่อง
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดใหญ่ (Air Handling Unit) มี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดเล็ก (Fan Coil Unit) มี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

1.2 เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน สำหรับพื้นที่ส่วนน้อยที่ไม่ได้ใช้ระบบ

1.3 พัดลมระบบอากาศมี-เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

2. **ระบบไฟฟ้า** (Electrical System)

ระบบไฟฟ้าแรงสูงสำหรับจ่ายให้กับอาคารรับแรงดันไฟฟ้า 24 KV มาจากส่งของการไฟฟ้านครหลวง แล้วผ่านหม้อแปลงแบบ Dry Type ขนาด 1,600 KVA 2 ชุด (ห้องเครื่องไฟฟ้าอยู่ที่ชั้น 5) เพื่อแปลงแรงดันให้ลดลงเหลือ 380-416 V สำหรับใช้ภายในอาคาร โดยจ่ายผ่านตู้ไฟฟ้าหลัก 3 ตู้ และตู้ย่อยต่างๆ อีกจำนวนหนึ่ง

ทางอาคารยังมีระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Emergency Power) โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 625 KVA อีก 1 เครื่อง ทำหน้าที่จ่ายกระแสไฟฟ้าฉุกเฉินในกรณีที่ฟ้าจากการไฟฟ้าขัดข้อง ซึ่งระบบที่รับไฟฉุกเฉินในส่วนนี้ได้แก่

- ระบบดับเพลิง
- ระบบน้ำดี
- ลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบแสงสว่างฉุกเฉินตามพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3. **ระบบสุขาภิบาล** (Sanitary System)

3.1 ระบบน้ำดี รับน้ำประปาจากการประปาฯ แล้วสำรองสู่ถังเก็บน้ำที่ชั้นใต้ดิน B1, B2 และสูงน้ำขึ้นไปสำรองที่ถังน้ำชั้นดาดฟ้า จากนั้นจ่ายน้ำโดยใช้ Gravity Feed เครื่องจักร และอุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย

- ถังน้ำชั้นใต้ดิน B1, B2 ขนาด 930 ลูกบาศก์เมตร
- ถังน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาด ------ ลูกบาศก์เมตร (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องสูบน้ำ (Cold Water Pump or Transfer Pump) 2 เครื่อง และระบบควบคุมเรื่องสูบน้ำ

3.2 ระบบระบายน้ำเสียจากห้องน้ำ และห้องครัวจะไหลไปที่บ่อพักน้ำเสีย ก่อนส่งไปบำบัดต่อไป

3.3 ระบบระบายน้ำฝนรับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า และภายในพื้นที่จอดรถ แล้วระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะ

3.4 ระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารเป็นแบบตะกองเร่ง (Activated Sludge) ซึ่งมีอุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย

- บ่อบำบัดน้ำเสีย จำนวน 6 บ่อ
- เครื่องสูบน้ำแบบจุ่ม (Submersible Pump) จำนวน - เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องอัดอากาศ (Aerator Pump) จำนวน – เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)
- เครื่องดูดตะกอน (Sewage Pump) จำนวน – เครื่อง (ไม่มีข้อมูล)

น้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วจะระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะต่อไป

4. **เส้นทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ** (Fire Escape Route and Fire Escape Stair)

4.1 บันไดหนีไฟของอาคารมีทั้งหมด 6 บันได สามารถใช้หนีไฟจากชั้นโรงหนังลงมาถึงทางออกที่ชั้น G

4.2 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควันภายในช่องบันไดมีทุกบันได โดยพัดลมอัดอากาศในบันไดหนีไฟ (Stair Pressurized Fan) จะทำงานจากระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร

5. **ระบบไฟส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ** (Emergency Light and Signage)

5.1 ระบบแสงสว่างสำรองฉุกเฉินมีทั้งแบบชุดโคมไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) ที่มีแบตเตอรี่ในตัว ซึ่งติดตั้งอยู่ทั่วไปตามทางเดิน และระบบแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินที่จ่ายโดยเครื่องกำเนินไฟฟ้า

5.2 ระบบป้ายบอกทางหนีไฟมีทั้งแบบเป็นชุดกล่องป้ายไปที่มีแบตเตอรี่ในตัว (Exit Light) และป้ายบอกทางหนีไฟทั่วไป ซึ่งบางส่วนเป็นโคมไฟที่รับไฟจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินโดยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

6. **ระบบดับเพลิง** (Fire Protection System)

6.1 ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) มีทั้งแบบเคมีแห้ง CO_2 (จำนวนและประเภทสามารถเปลี่ยนแปลงได้)

6.2 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงประกอบด้วยอุปกรณ์ดังนี้

- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) เป็นแบบเครื่องยนต์ จำนวน 1 เครื่อง
- เครื่องสูบน้ำเพิ่มความดันในระบบ (Jockey Rump) จำนวน 1 เครื่อง
- หัวสปริงเกอร์ (Sprinkler) เป็นแบบ Pendent ติดตั้งอยู่บนเพดานตามจุดต่างๆ ทั่วศูนย์การค้า ซึ่งมีจุดทำงานที่ 68^0 C
- ตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) จำนวนประมาณ 52 ตู้
- จุดรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) มี 1 จุดด้านหน้าอาคาร

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

7. **ระบบสัญญาแจ้งเหตุเพลิงไม้** (Fire Alarm System)

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไม้ของอาคาร เป็นแบบ Zone Alarm ประกอบด้วย Heat Detector, Smoke Detector Alarm Bell, Manual Pull ครอบคลุมพื้นที่ต่างๆ ทั่วศูนย์การค้า โดยมีตู้ควบคุมหลักอยู่ที่ห้องทีมบริหารอาคาร

8. **ระบบลิฟต์** (Elevator) **และบันไดเลื่อน**

ลิฟต์ และบันไดเลื่อนของอาคาร 1 มีจำนวน 5 เครื่อง และ 8 เครื่อง ตามลำดับดังนี้

1. ลิฟท์ขนของ (ลิฟต์ดับเพลิง) 1 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 1,000 kg
2. ลิฟท์โดยสาร 3 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 1,000 kg
3. ลิฟท์โดยสาร 1 เครื่อง น้ำหนักบรรทุก 750 kg (3 ชั้น)
4. บันไดเลื่อน 8 เครื่อง

นอกจากนี้ยังมีลิฟต์ของอาคาร 2 อีกจำนวน 1 เครื่อง

9. **ระบบโทรศัพท์** (Telephone System)

สายเมนโทรศัพท์เข้าอาคารขนาด ----- คู่สาย (ไม่มีข้อมูล) ผ่านเข้าสู่ตู้ MDF เพื่อเป็นจุดต่อไปใช้งาน นอกจากนี้อาคารยังมีระบบ PABX สำหรับใช้ภายในอีก 1 ระบบ

10. **ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด** (CCTV System)

เป็นแบบ Digital บันทึกลง Harddisk ของระบบ และมีกล้องใช้งานอยู่ประมาณ 100 กล้อง

หมายเหตุ : รายละเอียดอาคาร อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

อาคารหลังที่ 2	:	**ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น**

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30 x 65 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	9,796.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	**ภายในอาคาร ชั้นที่** 1 - 7 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถยนต์, โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์
รูปแบบอาคาร	:	ปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	:	21 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	ค.ส.ล.
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	ค.ส.ล.
ฝ้าเพดาน	:	ท้องพื้นชั้นบน
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	ค.ส.ล. ขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สูง 1 เมตร
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลิฟท์โดยสาร จำนวน 1 ชุด ขนาดบรรทุก 550 กก. ยี่ห้อ Hitachi
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	อาคารจอดรถ

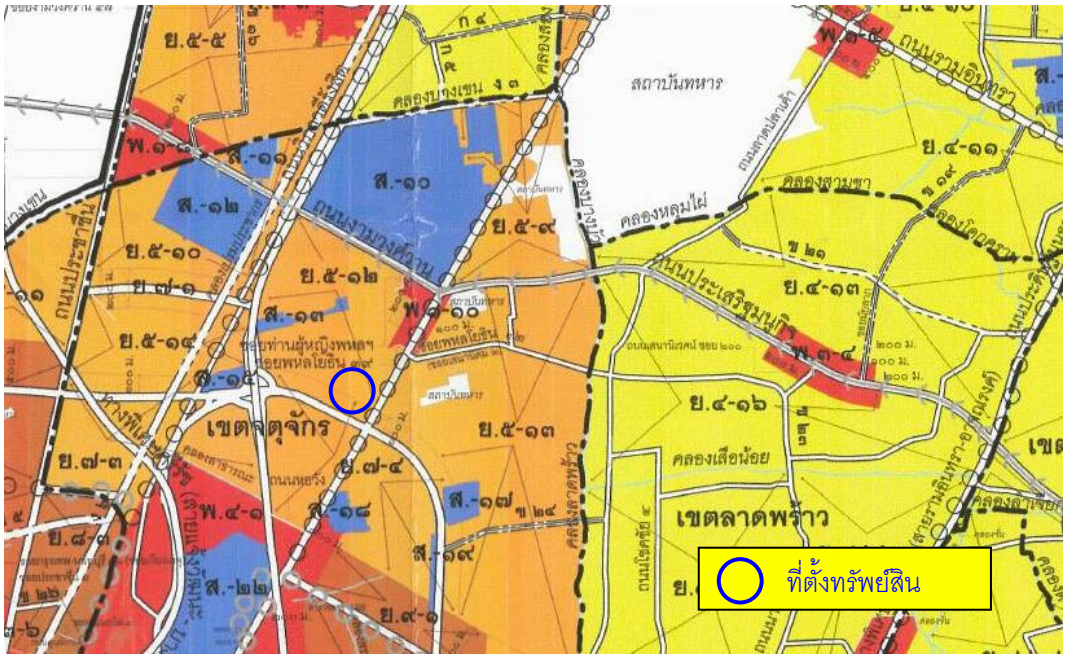
หมายเหตุ : 1) ลิฟท์โดยสาร กองทุนรวม ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (รายละเอียดของงานระบบอยู่ในเอกสารแนบท้าย)
2) รายละเอียดอาคาร อ้างอิงจากรายงานเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)


ที่ตั้งทรัพย์สิน
เขตคลองเตย
เขตวัฒนา
เขตคลองเตย
เขตพระโขนง
เขตบางนา
เขตสวนหลวง
เขตประเวศ
เขตบางกะปิ
เขตห้วยขวาง
เขตราชเทวี
เขตพญาไท
เขตดินแดง
เขตปทุมวัน
เขตราชเทวี
เขตบางรัก
เขตสาทร
เขตยานนาวา
เขตบางคอแหลม
เขตจตุจักร
เขตบางซื่อ
เขตดุสิต
เขตพระนคร
เขตป้อมปราบฯ
เขตสัมพันธวงศ์
เขตบางกอกน้อย
เขตบางกอกใหญ่
เขตธนบุรี
เขตคลองสาน
เขตบางพลัด
เขตตลิ่งชัน
เขตภาษีเจริญ
เขตหนองแขม
เขตราษฎร์บูรณะ
เขตบางขุนเทียน
เขตจอมทอง
เขตทุ่งครุ
เขตบางบอน
เขตบางแค
เขตหลักสี่
เขตสายไหม
เขตดอนเมือง
เขตลาดพร้าว
เขตวังทองหลาง
เขตบางกะปิ
เขตคันนายาว
เขตบึงกุ่ม
เขตสะพานสูง
เขตมีนบุรี
เขตหนองจอก
เขตลาดกระบัง
เขตคลองสามวา
เขตบางนา
เขตประเวศ
เขตสวนหลวง
เขตพระโขนง
เขตวัฒนา
เขตคลองเตย
เขตบางรัก
เขตปทุมวัน
เขตราชเทวี
เขตพญาไท
เขตดินแดง
เขตห้วยขวาง
เขตบางกะปิ
เขตวังทองหลาง
เขตลาดพร้าว

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการ ขององค์การทางศาสนา

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่โรงแรม ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(9) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(10) สถานีบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานีบริการ

(11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้ง อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(13) สานักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่สำนักงานที่มีพื้นที่ ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจัดติด ตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ

(15) สถานที่เก็บสินค้า สถานรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ ริมถนนสาธารณะทีมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(17) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(18) ตลาด เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไมเกน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกวา 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(20) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบรเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม

(23) สวนสัตว์

(24) สนามแข่งรถ

(25) สนามแขงมา

(26) สนามยิงปืน

(27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟา ขนส่งมวลชน

(28) การกำจัดสิ่งปฏกูลและมูลฝอย

(29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(30) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร

(31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิด เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไมเกิน 5 : 1 ทงน ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ ประโยชน์แล้ว หากมีการแบงแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 5 : 1

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้อง ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอื่นปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของ ที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตจตุจักรและกรุงเทพมหานคร

การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานดังกล่าวข้างต้น

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืนของโครงการใดๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภารจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

กฎหมายควบคุมอาคาร

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

โครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือ

ล่าสุดในปี 2567 นี้ มีอัพเดตความคืบหน้าโครงการพัฒนาทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือจากกทพ.แล้ว หลังจากที่ทุกคนคงเคยเห็นต่อม่อบริเวณถนนเกษตร-นวมินทร์ที่ถูกปล่อยทิ้งมานานหลายสิบปี โดยทางกทพ.ได้ศึกษาความเหมาะสมและพิจารณาในหลายๆ ด้านรวมถึงเปิดประชุมรับฟังความเห็นประชาชน เพื่อให้เกิดผลกระทบน้อยที่สุด แผนโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือล่าสุด จึงพัฒนาแนวเส้นทางให้เหลือเฉพาะช่วงส่วนทดแทน N1 และ N2 ซึ่งเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว คาดการณ์ว่าจะมีปริมาณจราจรอยู่ที่ 7 หมื่นคันต่อวัน โดยทั้งเส้นทางมีความจุถึง 1.4 แสนคันต่อวัน

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ทางกทพ.มีแผนการดำเนินงานทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือออกเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 แนวเส้นทางช่วง N2 และระยะที่ 2 แนวเส้นทางช่วง N1 โดยแนวเส้นทางช่วง N1 จะถูกเปลี่ยนไปเป็นแนวอุโมงค์ใต้ดินทั้งหมดเริ่มที่ทางด่วนศรีรัช ไปจนถึงช่วงแยกลาดปลาเค้า จากนั้นเส้นทางจะเป็นทางยกระดับ 4 ช่องทางไปจนถึงแยกสุคนธสวัสดิ์ เชื่อมกับแนวเส้นทาง N2 จนไปสิ้นสุดเส้นทางที่วงแวนรอบนอกกรุงเทพตะวันออก มีงบประมาณการก่อสร้างทั้งโครงการ 62,820 ล้านบาท คาดว่าแนวเส้นทางช่วง N1 ก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ใช้ปี 2574 ส่วนแนวเส้นทางช่วง N2 ที่มีความพร้อมในการก่อสร้างก่อนคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเปิดให้ใช้ปี 2571

แนวเส้นทางช่วง N1 ระยะทาง 10.55 กม. แนวเส้นทางจะเป็นอุโมงค์และทางยกระดับ ทางเข้าอุโมงค์จะเริ่มที่ทางด่วนศรีรัชตัดกับถนนงามวงศ์วาน ผ่านแยกพงษ์เพชร แยกบางเขน แยกเกษตร และแยกลาดปลาเค้า จากนั้นเส้นทางจะเริ่มเป็นถนน และทางยกระดับตั้งแต่แยกเสนานิคมไปจนถึงแยกสุคนธสวัสดิ์ จนเชื่อมต่อกับแนวเส้นทางช่วง N2

ส่วนแนวเส้นทาง N2 ระยะทาง 6.70 กม. จะเชื่อมกับทางยกระดับ N1 ตั้งแต่แยกสุคนธสวัสดิ์ ผ่านทางพิเศษฉลองรัช ผ่านแยกนวมินทร์และไปสิ้นสุดที่วงแวนรอบนอกกรุงเทพตะวันออก



Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน **บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** มีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	**ข้อดีหรือจุดแข็ง**	**ข้อด้อยหรือจุดอ่อน**
ทำเลที่ตั้ง	อยู่ในย่านพาณิชยกรรมและตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งชอปปิ้ง,ศูนย์กลางธุรกิจ,ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก และถนนงามวงศ์วาน	-
ลักษณะกายภาพของที่ดิน	สูงกว่าระดับถนนประมาณ 0.30 เมตร	-
ลักษณะกายภาพของอาคาร	อาคารมีสภาพปานกลาง	
การคมนาคม / ถนนผ่านหน้าที่ดิน	สะดวก รถยนต์เข้าถึง/ คสล./24.50/30.00 ม. 5.00/6.00 ม.	
ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	ไฟฟ้า,ไฟฟ้าถนน,โทรศัพท์,ท่อระบายน้ำ ทางเท้าและติดสถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน	-
สภาพแวดล้อม	ดี	-
การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	เหมาะสมอยู่แล้ว	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย รวมทั้งพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน "**เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด**" เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด**หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

***** (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.)*****

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้น หากเปลี่ยนแปลงสมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

2) ทางผู้ว่าจ้างมีความประสงค์ต้องการให้บริษัทฯประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายไตรมาส ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 (ณ วันสอบทาน)
- มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไตรมาสที่ 1)
- มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569(ไตรมาสที่ 2)
- มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569(ไตรมาสที่ 3)
- มูลค่าทรัพย์สิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 (ไตรมาสที่ 4)

3) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ประเมินเป็น 2 กรณี ดังนี้

-ประเมินภายใต้เงื่อนไขอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

-ประเมินภายใต้เงื่อนไขอายุสัญญาเช่าคงเหลือ + 30 ปี

4) เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯไม่ได้เข้าสำรวจสภาพภายนอกและภายในอาคารรวมทั้งการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ รายละเอียดในรายงานอ้างอิงจากรายงานเดิมเลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 อีกทั้งทางบริษัทฯได้รับการยืนยันจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ว่าทรัพย์สินไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพหรือลักษณะอื่นใดอย่างมีนัยยะสำคัญต่อทรัพย์สิน

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

5) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินเดิม เลขที่ 68GEN02/0045 ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

-มูลค่าตลาด ณ วันสอบทาน ตามสัญญาเช่า 11.36 ปี ประเมินให้เป็นเงิน 1,261,000,000.-บาท

(หนึ่งพันสองร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าตลาด ณ วันสอบทาน ตามสัญญาเช่า 11.36+30 ปี ประเมินให้เป็นเงิน 2,414,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

(นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.)

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ **บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆเกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ **บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือการนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้** (Income Approach)

(รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก และเอกสารแนบ)

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัดและเงื่อนไข สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้วผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 ดังต่อไปนี้ :

-มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสอบทาน (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,213,000,000.-บาท

(หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสำรวจ (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36+30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,447,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยสี่สิบเจ็ดบาทถ้วน)

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

- มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 1 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.23 +30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,456,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยห้าสิบหกล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 2 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 10.98 +30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,472,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 3 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 10.73 +30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,487,000,000.-บาท

(สองพันสี่ร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

-มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 4 (ตามอายุสัญญา คงเหลือ 10.48 +30 ปี)

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,502,000,000.-บาท

(สองพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นายอนุกูล ปิ่นสุวรรณ)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
เลขที่ สม. 600

(นายดำรัส เชาว์เลิศ)
ผู้ประเมินหลัก
เลขที่ วฒ. 297

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูล ที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธินและซอยพหลโยธิน 33	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว)	6-2-38 ไร่ (2,638.00 ตรว.)	7-0-00 ไร่ (2,800.00 ตร.ว.)	0-1-13.0 ไร่ (113.00 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยมและคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างประมาณ (เมตร)	105.00 x 122.00 ม., 31.00 x 68.00 ม.,	145.00 x 185.00 ม	10 x 43.00 เมตร
สภาพที่ดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.30 เมตร	เสมอกันระดับถนนด้านหน้า	พัฒนาปรับปรุงถมดินแล้ว
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คสล.,ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.5/30.00 เมตร, 5.00/6.00	24.0/30.00 เมตร	24.0/30.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)
ข้อกฎหมายอื่นๆ	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	-	-
ราคาค่าเช่า	-	4,200,000-บาท/เดือนหรือ 1,500.- บาท/เดือน/ตร.วา	350,000-บาท/เดือนหรือ 3,097.- บาท/เดือน/ตร.วา
เงื่อนไข		สัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป	สัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป
วัน/เดือน/ปี	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	เจ้าของกรรมสิทธิ์	คุณแนน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	☎02-679-9045	☎097-007-5209

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธินและซอย พหลโยธิน 33	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว)	6-2-38 ไร่ (2,638.00 ตรว.)	1-1-11.0 ไร่ (511.00 ตร.ว.)	0-2-00 ไร่ (200.00 ตร.ว.)
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยมและคล้าย สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างประมาณ (เมตร)	105.00 x 122.00 ม., 31.00 x 68.00 ม.,	28.00 x 60.00 ม	20 x 40.00 เมตร
สภาพที่ดิน	สูงกว่าระดับถนน 0.30 เมตร	เสมอกันระดับถนนด้านหน้า	พัฒนาปรับปรุงถมดินแล้ว
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คสล.,ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.5/30.00 เมตร, 5.00/6.00	38.0/80.00 เมตร	38.0/80.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)
ข้อกฎหมายอื่นๆ	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร
ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	-	800,000.0 บาท/ตร.วา	-
ราคาค่าเช่า	-	750,000-บาท/เดือนหรือ 1,468.- บาท/เดือน/ตร.วา	200,000-บาท/เดือนหรือ 1,000.- บาท/เดือน/ตร.วา
เงื่อนไข		สัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป	สัญญาเช่า 3 ปีขึ้นไป
วัน/เดือน/ปี	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณวิภาวดี	คุณอาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	☎084-000-4482	☎ 097-007-5209

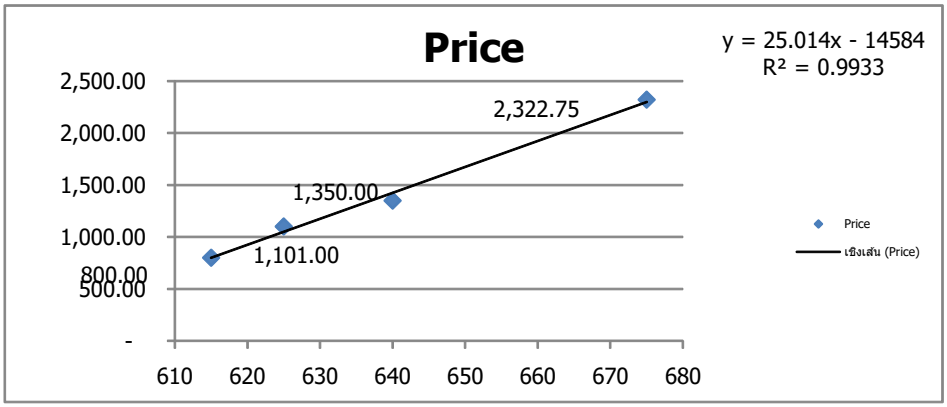
Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีการประเมินโดยการวิเคราะห์การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน (Weighted Quality Score) เป็นการนำทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกันที่มี การซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขาย ที่เรียกว่าข้อมูลตลาด (Comparative Data) มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไร โดยพิจารณาในองค์ประกอบและปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง , การใช้ประโยชน์ , การเข้าถึง, สภาพแวดล้อม, สภาพทรัพย์สิน และสาธารณูปโภค เป็นต้น

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเปล่าโดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน (Weighted Quality Score)

องค์ประกอบที่พิจารณา	ระดับ	ค่าคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
	คะแนน	คะแนน	รวม	1	2	3	4	
สภาพทำเล	15	10	150	7	8	7	7	7
การคมนาคม	15	10	150	7	8	6	6	7
สาธารณูปโภค	10	10	100	8	9	8	8	8
ศักยภาพการพัฒนา	10	10	100	7	5	7	5	8
รูปแปลงที่ดิน	10	10	100	3	6	4	6	4
สภาพที่ดิน	5	10	50	6	6	6	6	6
หน้ากว้างที่ดิน	10	10	100	7	4	5	4	7
สภาพคล่อง	10	10	100	4	6	5	6	2
ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	5	10	50	8	7	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	10	100	7	7	7	6	7
รวม	100	1000		640	675	625	615	640
เกณฑ์การให้คะแนน	1-2 ต่ำมาก , 3-4 ต่ำ , 5-6 ปานกลาง , 7-8 ดี , 9-10 ดีมาก							
เนื้อที่ (ตารางวา)				2,800.00	113.00	511.00	200.00	2,638.00
ราคาค่าเช่า (บาท/ตร.วา/เดือน)	บาท/หน่วย	1		1,500.00	3,097.00	1,468.00	1,000.00	
Adjusted Value Ratio	บาท/หน่วย			90%	75%	75%	80%	
Adjusted Value	บาท/หน่วย			1,350.00	2,322.75	1,101.00	800.00	
W.Q.S.	คะแนน			640	675	625	615	640
Adjusted Ratio	ค่าคะแนน			1.00	0.95	1.02	1.04	1.00
Indicated Value	บาท/หน่วย			1,350.00	2,202.31	1,127.42	832.52	
Comparibility	Rank			0.3	0.2	0.3	0.2	1.00
Comparibility	Weighted			30%	20%	30%	20%	1.00
Comparable Value	บาท/หน่วย			405.00	440.46	338.23	166.50	1,350.19
Market Value								1,350



Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด

จากหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และองค์ประกอบต่างๆ เช่น ที่ตั้งทรัพย์สิน การคมนาคมสภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ข้อบังคับทางกฎหมาย ศักยภาพการพัฒนา และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน *โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลตลาด ที่ยังไม่มีการซื้อ-ขายกัน เป็นเพียงราคาเสนอขายเท่านั้น หากมีการตกลงโอนซื้อ-ขายกันจริง เชื่อว่า น่าจะมีการต่อรองราคาปรับลดได้ต่ำกว่านี้อีก ส่วนข้อมูลที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันแล้ว ถือได้ว่าเชื่อถือได้ในระดับหนึ่ง*

พิจารณาเปรียบเทียบ ทรัพย์สินกับ ข้อมูลที่1 –4แล้ว เห็นว่ามีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่คล้ายคลึงกันแต่มีข้อดีและข้อเสียแตกต่างกัน ดังนี้

องค์ประกอบที่พิจารณา	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สภาพทำเล	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
การคมนาคม	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
ศักยภาพการพัฒนา	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
รูปแปลงที่ดิน	ด้อยกว่า	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า
สภาพที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
หน้ากว้างที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า
คะแนนภาพรวมเมื่อเทียบกับทรัพย์สิน	**ใกล้เคียงกัน**	**ดีกว่า**	**ด้อยกว่า**	**ด้อยกว่า**

ดังนั้นเปรียบเทียบกันแล้ว เห็นว่า ทรัพย์สินควรมีราคาต่อหน่วย ใกล้เคียงข้อมูลที่ 1 ต่ำกว่าข้อมูลที่ 2 สูงกว่า และข้อมูลที่ 3-4 *(ดูรายละเอียดตามตารางการวิเคราะห์WQS)*

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

มูลค่าสิทธิการเช่าทีดินตามสัญญาเช่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีสิทธิการเช่า (Profit Rent)

สมมุติฐานในการประเมินสิทธิการเช่า

1 มูลค่าสิทธิการเช่า (ผู้เช่า) = ผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าตามสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง

2 เนื้อที่ที่ดินที่เช่า 2,638.0 ตารางวา

3 ค่าเช่าตลาด พิจารณาจากข้อมูลที่ 1-4

ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดค่าเช่าตลาด ตารางวาละ 1,350.- บาทต่อเดือน หรือ ตารางวาละ 16,200.- บาทต่อปี รวมเป็นเงินทั้งหมด 42,735,600.00 บาทต่อปี

สำหรับรายละเอียดการกำหนดค่าเช่าตลาดอยู่ในตาราง WQS

4 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 11.36 ปี และต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี

5 อัตราคิดลด 1.869 % + 6.30 % = 8.1695 % ประมาณ 8.5 %

โดยที่ อัตราคิดลด = Risk free + Risk premium

Risk free rate = 1.87%

Risk premium = 6.30%

6 อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด 10% ทุกๆ 3 ปี

7 ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าอยู่ในรายละเอียดตารางแสดงค่าเช่าและการชำระค่าเช่า

8 การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เป็นการประเมินภายใต้ข้อสมมติฐาน หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน จะทำให้มูลค่าค่าเช่าที่กำหนดเปลี่ยนแปลงไป

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางการคำนวณสิทธิการเช่าของที่ดินตามสัญญาเช่าคงเหลือ

ปีที่	ระยะเวลา	เนื้อที่เช่า (ตรว.)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตรว./ปี)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตาม สัญญา(บาท/ปี)	กำไรสุทธิ จากการเช่า	PV 8.50%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
0.88	14 กุมภาพันธ์ 2569 - 31 ธันวาคม 2569	2,638	16,200	37,607,328	-	37,607,328	0.9307	35,002,117
1.88	1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	2,638	16,200	42,735,600	-	42,735,600	0.8578	36,659,108
2.88	1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	2,638	16,200	42,735,600	-	42,735,600	0.7906	33,787,197
3.88	1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.7287	34,254,301
4.88	1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.6716	31,570,784
5.88	1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.6190	29,097,497
6.88	1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.5705	29,499,766
7.88	1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.5258	27,188,725
8.88	1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.4846	25,058,733
9.88	1 มกราคม 2578 - 31 ธันวาคม 2578	2,638	21,562	56,881,084	-	56,881,084	0.4466	25,405,167
10.88	1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	2,638	21,562	56,881,084	-	56,881,084	0.4116	23,414,900
11.36	1 มกราคม 2580 - 26 มิถุนายน 2580	2,638	21,562	27,302,920	-	27,302,920	0.3958	10,807,550
มูลค่าสิทธิการเช่าภายใต้ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ประมาณ 11.36 ปี								341,745,844.58
						ประมาณ		341,700,000.00

หมายเหตุ : ค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้มีการจ่ายครั้งเดียวตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า

-

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางการคำนวณสิทธิการเช่าของที่ดินตามสัญญาเช่าคงเหลือ + 30 ปี

ปีที่	ระยะเวลา	เนื้อที่เช่า (ตรว.)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตรว./ปี)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา(บาท/ปี)	กำไรสุทธิจากการเช่า	PV 8.50%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
0.88	14 กุมภาพันธ์ 2569 - 31 ธันวาคม 2569	2,638	16,200	37,607,328	-	37,607,328	0.9307	35,002,117
1.88	1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	2,638	16,200	42,735,600	-	42,735,600	0.8578	36,659,108
2.88	1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	2,638	16,200	42,735,600	-	42,735,600	0.7906	33,787,197
3.88	1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.7287	34,254,301
4.88	1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.6716	31,570,784
5.88	1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	2,638	17,820	47,009,160	-	47,009,160	0.6190	29,097,497
6.88	1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.5705	29,499,766
7.88	1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.5258	27,188,725
8.88	1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	2,638	19,602	51,710,076	-	51,710,076	0.4846	25,058,733
9.88	1 มกราคม 2578 - 31 ธันวาคม 2578	2,638	21,562	56,881,084	-	56,881,084	0.4466	25,405,167
10.88	1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	2,638	21,562	56,881,084	-	56,881,084	0.4116	23,414,900
11.88	1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	2,638	21,562	56,881,084	-	56,881,084	0.3794	21,580,553
12.88	1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	2,638	23,718	62,569,192	-	62,569,192	0.3497	21,878,902
13.88	1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	2,638	23,718	62,569,192	-	62,569,192	0.3223	20,164,886
14.88	1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	2,638	23,718	62,569,192	-	62,569,192	0.2970	18,585,149
15.88	1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	2,638	26,090	68,826,111	-	68,826,111	0.2738	18,842,086
16.88	1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	2,638	26,090	68,826,111	-	68,826,111	0.2523	17,365,978
17.88	1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	2,638	26,090	68,826,111	-	68,826,111	0.2325	16,005,510
18.88	1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	2,638	28,699	75,708,722	-	75,708,722	0.2143	16,226,784
19.88	1 มกราคม 2588 - 31 ธันวาคม 2588	2,638	28,699	75,708,722	-	75,708,722	0.1975	14,955,561
20.88	1 มกราคม 2589 - 31 ธันวาคม 2589	2,638	28,699	75,708,722	-	75,708,722	0.1821	13,783,928
21.88	1 มกราคม 2590 - 31 ธันวาคม 2590	2,638	31,569	83,279,594	-	83,279,594	0.1678	13,974,489
22.88	1 มกราคม 2591 - 31 ธันวาคม 2591	2,638	31,569	83,279,594	-	83,279,594	0.1547	12,879,713
23.88	1 มกราคม 2592 - 31 ธันวาคม 2592	2,638	31,569	83,279,594	-	83,279,594	0.1425	11,870,703
24.88	1 มกราคม 2593 - 31 ธันวาคม 2593	2,638	34,726	91,607,554	-	91,607,554	0.1314	12,034,815
25.88	1 มกราคม 2594 - 31 ธันวาคม 2594	2,638	34,726	91,607,554	-	91,607,554	0.1211	11,091,995
26.88	1 มกราคม 2595 - 31 ธันวาคม 2595	2,638	34,726	91,607,554	-	91,607,554	0.1116	10,223,037
27.88	1 มกราคม 2596 - 31 ธันวาคม 2596	2,638	38,199	100,768,309	-	100,768,309	0.1029	10,364,369
28.88	1 มกราคม 2597 - 31 ธันวาคม 2597	2,638	38,199	100,768,309	-	100,768,309	0.0948	9,552,414
29.88	1 มกราคม 2598 - 31 ธันวาคม 2598	2,638	38,199	100,768,309	-	100,768,309	0.0874	8,804,068
30.88	1 มกราคม 2599 - 31 ธันวาคม 2599	2,638	42,019	110,845,140	-	110,845,140	0.0805	8,925,783
31.88	1 มกราคม 2600 - 31 ธันวาคม 2600	2,638	42,019	110,845,140	-	110,845,140	0.0742	8,226,528
32.88	1 มกราคม 2601 - 31 ธันวาคม 2601	2,638	42,019	110,845,140	-	110,845,140	0.0684	7,582,054
33.88	1 มกราคม 2602 - 31 ธันวาคม 2602	2,638	46,220	121,929,654	-	121,929,654	0.0630	7,686,875
34.88	1 มกราคม 2603 - 31 ธันวาคม 2603	2,638	46,220	121,929,654	-	121,929,654	0.0581	7,084,677
35.88	1 มกราคม 2604 - 31 ธันวาคม 2604	2,638	46,220	121,929,654	-	121,929,654	0.0536	6,529,657
36.88	1 มกราคม 2605 - 31 ธันวาคม 2605	2,638	50,843	134,122,620	-	134,122,620	0.0494	6,619,928
37.88	1 มกราคม 2606 - 31 ธันวาคม 2606	2,638	50,843	134,122,620	-	134,122,620	0.0455	6,101,316
38.88	1 มกราคม 2607 - 31 ธันวาคม 2607	2,638	50,843	134,122,620	-	134,122,620	0.0419	5,623,333
39.88	1 มกราคม 2608 - 31 ธันวาคม 2608	2,638	55,927	147,534,882	-	147,534,882	0.0386	5,701,075
40.88	1 มกราคม 2609 - 31 ธันวาคม 2609	2,638	55,927	147,534,882	-	147,534,882	0.0356	5,254,447
41.36	1 มกราคม 2610 - 26 มิถุนายน 2610	2,638	55,927	70,816,743	-	70,816,743	0.0342	2,425,281
มูลค่าสิทธิการเช่าภายใต้ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ประมาณ 11.36+30 ปี								688,884,189.28
						ประมาณ		688,900,000.00

หมายเหตุ : ค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้มีการจ่ายครั้งเดียวตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยหลักเกณฑ์การประเมินตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ

การประเมินอยู่บนพื้นฐานหากจะก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินขึ้นใหม่ โดยพิจารณาถึงมูลค่าตลาดในปัจจุบันของค่าวัสดุในการก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน และความล้าสมัยจากลักษณะการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ฯ ประเมินให้ ดังนี้

สิงปลูกสร้างตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.36 ปี

อาคารที่	รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลังหักค่าเสื่อมราคา (บาท)
			หน่วยละ (บาท /ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	58,661.00	30,000	1,759,830,000	25.64	69.07%	1,215,514,581.00	544,315,419.00
2	อาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น	9,796	17,000	166,532,000	21.64	65.07%	108,362,372.40	58,169,627.60
รวม		68,457		1,926,362,000			1,323,876,953	602,485,047
รวมมูลค่าอาคาร (ปัดเศษ)				1,926,362,000				602,500,000

หมายเหตุ การหักค่าเสื่อมอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยการหักค่าเสื่อมก่อนการทำสัญญาเช่าปี 2550 และการหักค่าเสื่อมหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารลำดับที่ 1 ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น อายุอาคารก่อนทำสัญญาเช่า 7 ปี ทางผู้ประเมินหักค่าเสื่อมปีละ 1 % รวม 7 %และการหักค่าเสื่อมอาคารหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 จำนวน 18.64 ปี โดยทำการหักค่าเสื่อมปีละ 3.33 % (ตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี) รวมเป็นค่าเสื่อม 62.07 % (18.64 x 3.33%) ดังนั้นค่าเสื่อมรวมเท่ากับ 69.07 % (7%+62.07 %)

2) อาคารลำดับที่ 2 ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น อายุอาคารก่อนทำสัญญาเช่า 3 ปี ทางผู้ประเมินหักค่าเสื่อมปีละ 1 % รวม 3 %และการหักค่าเสื่อมอาคารหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 จำนวน 18.64 ปี โดยทำการหักค่าเสื่อมปีละ 3.33 % (ตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี) รวมเป็นค่าเสื่อม 62.07% (18.64 x 3.33%)ดังนั้นค่าเสื่อมรวมเท่ากับ 65.07 % (3%+62.07 %)

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันตรวจสอบ เป็นเงิน 602,500,000.- บาท

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

สิ่งปลูกสร้างตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.36 + 30 ปี

อาคารที่	รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าหลังหักค่าเสื่อมราคา (บาท)
			หน่วยละ (บาท /ตร.ม.)	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น	58,661.00	30,000	1,759,830,000	25.64	37.94%	667,679,502.00	1,092,150,498.00
2	อาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น	9,796	17,000	166,532,000	21.64	33.94%	56,520,960.80	110,011,039.20
รวม		68,457		1,926,362,000			724,200,463	1,202,161,537
รวมมูลค่าอาคาร (ปัดเศษ)				1,926,362,000				1,202,200,000

หมายเหตุ การหักค่าเสื่อมอาคารแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยการหักค่าเสื่อมก่อนการทำสัญญาเช่าปี 2550 และการหักค่าเสื่อมหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) อาคารลำดับที่ 1 ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น อายุอาคารก่อนทำสัญญาเช่า 7 ปี ทางผู้ประเมินหักค่าเสื่อมปีละ 1 % รวม 7 %และการหักค่าเสื่อมอาคารหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 จำนวน 18.64 ปี โดยทำการหักค่าเสื่อมปีละ 1.66 % (ตามอายุสัญญาเช่า 30+30 ปี) รวมเป็นค่าเสื่อม 30.94% (18.64 x 1.66%) ดังนั้นค่าเสื่อมรวมเท่ากับ 37.94 % (7%+30.94%)

2) อาคารลำดับที่ 2 ได้แก่ อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น อายุอาคารก่อนทำสัญญาเช่า 3 ปี ทางผู้ประเมินหักค่าเสื่อมปีละ 1 % รวม 3 %และการหักค่าเสื่อมอาคารหลังทำสัญญาเช่าปี 2550 จำนวน 18.64 ปี โดยทำการหักค่าเสื่อมปีละ 1.66 % (ตามอายุสัญญาเช่า 30+30 ปี) รวมเป็นค่าเสื่อม 30.94% (18.64 x 1.66 %)ดังนั้นค่าเสื่อมรวมเท่ากับ 33.94 % (3%+30.94 %)

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันตรวจสอบ เป็นเงิน 1,202,200,000.- บาท

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

บริษัท เซ้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบกับปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบ วิเคราะห์การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักของที่ดิน รวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ บริษัทฯ ประเมินทรัพยสินดังกล่าวดังนี้

<u>การประเมินทรัพย์สินโดยวิธีสิทธิการเช่า โดยกำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ</u>

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา ตามอายุสัญญาคงเหลือ 11.36 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 341,700,000.- บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

- มูลค่าอาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 602,500,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 944,200,000.-บาท
(เก้าร้อยสี่สิบสี่ล้านสองแสนบาทถ้วน)

<u>การประเมินทรัพย์สินโดยวิธีสิทธิการเช่า โดยกำหนดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ +30 ปี</u>

การกำหนดมูลค่าที่ดิน

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา ตามอายุสัญญาคงเหลือ 11.36 +30 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 688,900,000.- บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ

- มูลค่าอาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36+ 30 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 1,202,200,000.- บาท

.

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,891,100,000.-บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ในการประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นอาคารศูนย์การค้า โดยพื้นที่ภายในสามารถที่จะปล่อยให้เช่าได้ และก่อให้เกิดรายได้สำหรับผู้ถือครองทรัพย์สิน ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้สำหรับ ผู้ถือครองทรัพย์สินนั้น มีการตั้งสมมติฐานการประเมิน การวิเคราะห์รายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการนำพื้นที่อาคารปล่อยเช่า อัตราการเจริญเติบโต หลักการที่สำคัญของวิธีรายได้ คือ การคำนวณหารายได้ทั้งหมด ซึ่งมาจากรายได้จากการนำพื้นที่ภายในมาปล่อยเช่า โดยรายได้จะไม่คงที่ ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเจริญเติบโตของกิจการในด้านอัตราการเข้าเช่า รายได้จากค่าเช่าและดำเนินการรวมทั้งรายได้อื่นๆ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ ดังนั้น มูลค่ารวมของทรัพย์สินจึงเท่ากับผลรวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิ แล้วนำมาคำนวณอัตราคิดลด (Discounte Rate) ณ วันที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ผู้ประเมินจำเป็นต้องวิเคราะห์แนวโน้มจากข้อมูลย้อนหลังของการประกอบการของทรัพย์สินที่ประเมินนั้นเป็นพื้นฐานพร้อมกับข้อมูลที่เป็นผลกระทบจากสถานการณ์ปัจจุบันตามที่เป็นจริงทั้งข้อมูลทางด้านรายรับ รายจ่าย และรายรับสุทธิจากการดำเนินงาน รวมทั้งคาดการณ์จริงของทรัพย์สินตามสภาพแวดล้อมอุปสงค์ อุปทาน ทำเล ตลอดจนลักษณะของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินนั้น

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม เป็นอาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนท์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วยโรงภาพยนตร์ จำนวน 15 โรง (จำนวน 3,798 ที่นั่ง) โบว์ลิ่ง จำนวน 38 เลน คาราโอเกะ จำนวน 28 ห้อง และร้านค้าย่อย จำนวน 42 ร้าน จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่า และจากการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ (รัชโยธิน)

พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์ (ตามสัญญาเช่า) มีพื้นที่เช่ารวม 10,969.84 ตารางเมตร ในบริเวณชั้นที่ 3, 5 และ 6 โดยมีการแบ่งพื้นที่เป็นโรงภาพยนตร์ จำนวน 15 โรง มีขนาดพื้นที่ 181.65-954.63 ตารางเมตร อยู่ชั้นที่ 3 เป็นสำนักงานโรงภาพยนตร์ และโปรแกรมมิ่ง ชั้นที่ 5 เป็นโรงภาพยนตร์ จำนวน 10 โรง ชั้นที่ 6 เป็นโรงภาพยนตร์ จำนวน 5 โรง จากรายละเอียดของสัญญาเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ปัจจุบันพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ตาม GP ปี 2566 , 2567 และ2568 มีค่าเช่าอยู่ที่ 239.83-279.70 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีค่าเช่าเฉลี่ยทั้ง 3 ปี ตาม GP ประมาณ 280.6 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 % จากการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงพบว่าค่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 375 – 400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกสาธารณูปโภค ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่คำนวณจากGP ฉบับปัจจุบัน เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว ทางผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่า ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าแล้วใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

1.2 พื้นที่เช่าโบว์ลิ่ง (รัชโยธิน)

พื้นที่เช่าโบว์ลิ่ง (ตามสัญญาเช่า) มีพื้นที่เช่ารวม 4,651.61 ตารางเมตร ในบริเวณชั้นที่ 4 ลักษณะเป็นพื้นที่โล่ง มีโบว์ลิ่งจำนวน 38 เลน และคาราโอเกะ จำนวน 28 ห้อง จากรายละเอียดของสัญญาเช่าแนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ปัจจุบันพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ตาม GP ปี 2566 ,2567และ2568 มีค่าเช่าอยู่ที่ 153.71-189.77 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีค่าเช่าเฉลี่ยทั้ง2 ปีตาม GP ประมาณ 181.88 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 % จากการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงพบว่าค่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 375 – 400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่คำนวณจากGP ฉบับปัจจุบัน เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว ทางผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่า ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าแล้วใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

1.3 พื้นที่เช่าสำนักงาน (รัชโยธิน)

พื้นที่เช่าสำนักงาน (ตามสัญญาเช่า) มีพื้นที่เช่ารวม 2,812.20 ตารางเมตร ในบริเวณชั้นที่ 7, M, 8 และ 9 โดยมีการแบ่งเป็นห้องตามลักษณะของสำนักงานทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 43.84-665 ตารางเมตร จากรายละเอียดของสัญญาเช่าแนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ปัจจุบันพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน มีค่าเช่าเฉลี่ย 584.65 บาท/ตารางเมตร/เดือน และจากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงพบว่าอยู่ในช่วง 380-750.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้งอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 600.- บาท/ตารางเมตร/เดือน เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว ทางผู้ประเมินตั้งสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าแล้วใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ ใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

1.4 พื้นที่เช่าฟิตเนส

พื้นที่เช่าฟิตเนสเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี มีพื้นที่เช่ารวม 2,584.50 ตารางเมตร ในบริเวณชั้น 2 จากรายละเอียดของสัญญาเช่าแนวโน้ม และเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ปัจจุบันพบว่ามีค่าเช่าปัจจุบัน 400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และจากการสำรวจข้อมูลราคาตลาด ของพื้นที่ขนาดใหญ่ ในบริเวณใกล้เคียง พบว่าอยู่ในช่วง 375 – 400.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้งอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่ที่เท่ากับ 420.-.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ ใช้ค่าเช่าปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

1.5 พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย

พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อยส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี มีพื้นที่เช่ารวม 6,009.93 ตารางเมตร ในบริเวณชั้น G, 2, 3 และลานจอดรถอาคาร 2 มีจำนวนร้านค้าทั้งหมด 42 ร้าน มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 26.53-366.46 ตารางเมตร จากรายละเอียดของสัญญาเช่าแนวโน้ม และเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ปัจจุบันพบว่ามีค่าเช่าปัจจุบันอยู่ระหว่าง 281.69-2,914.53 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือเฉลี่ย 1,320.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และจากการสำรวจข้อมูลราคาตลาด ร้านค้าในบริเวณใกล้เคียงพบว่าอยู่ในช่วง 1,100 – 4,000.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้งอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่ที่เท่ากับ 1,500.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

หมายเหตุ : 1) สำหรับรายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย บริษัทฯ อ้างอิงจากการสรุปรายละเอียดสัญญาเช่าจากบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

2) กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ใช้ค่าเช่าตลาดปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่าและปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

1.6 รายได้ค่าเช่าที่จอดรถ

ทางผู้ประเมินอ้างอิงจากงบการเงิน ปี 2566และ 2567 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งเป็นรายได้ค่าเช่าที่จอดรถอยู่ที่ประมาณ 3,600,000.- บาทต่อ และปรับเพิ่มรายได้ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ทางผู้ประเมินได้ใช้รายได้ปีสุดท้ายก่อนหมดสัญญาเช่าและปรับเพิ่มค่าเช่าพื้นที่ทุกๆ ปี ครั้งละ 3 %

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ร้านค้า	พื้นที่ร้านค้า
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33	ภายในศูนย์การค้า ยูเนียน มอลล์ ถนนพหลโยธินและ ถนนลาดพร้าว	ภายในอาคาร เดอะซันทาวเวอร์ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี รังสิต
ขนาดพื้นที่	60, 581 ตารางเมตร	11 ตารางเมตร	751.00 ตารางเมตร
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	-	-
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	105 x 170 เมตร	-	-
ระดับดิน	สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า 0.30 เมตร	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง	24.5/30 เมตร, 5/6 เมตร	24.5/30 เมตร, 24.5/30 เมตร	24.5/30 เมตร, 30 / 100 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัยระบบรักษาความปลอดภัยที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุด	สูงสุด	สูงสุด
ราคาเช่า	-	2,863.-บาท/ตรม./เดือน	400 – 1,300.-บาท/ตรม./เดือน
เงื่อนไข	-	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 1-3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณไอซ์	สำนักงาน
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	โทร 083-294-4449	โทร.02-050-5555

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่ร้านค้า	พื้นที่ร้านค้า	พื้นที่ร้านค้า
ที่ตั้ง	ภายในอาคาร เอสเจ อินฟินิท วัน บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต	ภายในอาคาร ออริจิน คอมเพล็กซ์ สนามเป้า ถนนพหลโยธิน	ภายในอาคาร เดอะไรซ์ ทาวเวอร์ ถนนพหลโยธิน
ขนาดพื้นที่	30-116 ตารางเมตร	197 ตารางเมตร	60 ตารางเมตร
รูปแปลงที่ดิน	-	-	-
หน้ากว้าง x ลึก	-	-	-
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง(เมตร)	24.5/30 เมตร, 30 / 100 เมตร	24.5/30 เมตร	24.5/30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ
ผังเมือง	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุด	สูงสุด	สูงสุด
ราคาเช่า	1,100 – 1,800.-บาท/ตรม./เดือน	1,500.-บาท/ตรม./เดือน	1,200.-บาท/ตรม./เดือน
เงื่อนไข	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	สำนักงาน	สำนักงาน ,คุณโต๊ะ	สำนักงาน ,คุณโต๊ะ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	โทร.02-753-3159 ต่อ 202	โทร.096-154-5289 Line official ID : @overcloud	โทร.081-860-6291 Line official ID : @overcloud

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่ร้านค้า	พื้นที่เช่าร้านค้า	พื้นที่เช่าร้านค้า
ที่ตั้ง	ภายในศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า รัตนาธิเบศร์ อาคารอินเด็กซ์ (พื้นที่เปลือย) ถ.รัตนาธิเบศร์	ภายในศูนย์การค้า ฟอร์จูน ทาวเวอร์ บริเวณชั้นที่ 1-4 ถ.รัชดาภิเษก	ภายในอาคาร รัชโยธินฮิลล์ ถนนพหลโยธิน
ขนาดพื้นที่	7,994.6 ตารางเมตร	29-257 ตารางเมตร	40-116 ตารางเมตร
รูปแปลงที่ดิน	-	-	-
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	-	-	-
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	13/50 เมตร	24/30 เมตร	24.5/30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุด	สูงสุด	สูงสุด
ราคาค่าเช่า	375.-บาท/ตรม./เดือน ปรับค่าเช่า10% ทุกๆ 3 ปี	390-4,000.-บาท/ตรม./เดือน	1,300-1,600.-บาท/ตรม./เดือน
เงื่อนไข	สัญญาเช่า 10 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี	ฝ่ายศูนย์บริการ	คุณพร
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	โทร.(02) 247-3737	โทร.093-983-3259
หมายเหตุ	ได้หมดสัญญาเช่าเมื่อปี 2567		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15
ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
ที่ตั้ง	ภายในอาคาร เดอะซันทาวเวอร์ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต	ภายในอาคาร เอสเจ อินฟินิท วันบิสซิเนส คอมเพล็กซ์ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต	ภายในศูนย์การค้า ฟอร์จูน ทาวเวอร์ บริเวณชั้นที่ 10-31 ถ.รัชดาภิเษก
ขนาดพื้นที่	1,382.00 ตารางเมตร	87-905 ตารางเมตร	25-1,382 ตารางเมตร
รูปแปลงที่ดิน	-	-	-
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	-	-	-
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.5/30 เมตร, 30 / 100 เมตร	24.5/30 เมตร, 30 / 100 เมตร	24/30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ
ผังเมือง	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุด	สูงสุด	สูงสุด
ราคาค่าเช่า	650-บาท/ตรม./เดือน	750-บาท/ตรม./เดือน	600.-บาท/ตรม./เดือน
เงื่อนไข	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569	ธันวาคม 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณเครือวัลย์ CBRE	คุณมณีรัตน์ CBRE	ฝ่ายศูนย์บริการ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	โทร.02-119-2706	โทร.02-119-2708	โทร.(02) 247-3737

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 16	ข้อมูลที่ 17	ข้อมูลที่ 18
ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
ที่ตั้ง	ภายในอาคาร เดอะไรซ์ ทาวเวอร์ ถนนพหลโยธิน	ภายในอาคาร ตึกช้าง ถนนพหลโยธิน	ภายในอาคาร รสาทาวเวอร์ ถนนพหลโยธิน
ขนาดพื้นที่	700-950 ตารางเมตร	100-1,500 ตารางเมตร	100-1,300 ตารางเมตร
รูปแปลงที่ดิน	-	-	-
หน้ากว้าง x ลึก (เมตร)	-	-	-
ระดับดิน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน	ถมดินแล้ว เสมอระดับถนน
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	24.5/30 เมตร	24.5/30 เมตร	24.5/30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ	ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า ลิฟท์โดยสาร ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว	เหมาะสมอยู่แล้ว
ศักยภาพการพัฒนา	สูงสุด	สูงสุด	สูงสุด
ราคาค่าเช่า	550-900.-บาท/ตรม./เดือน	380-450.-บาท/ตรม./เดือน	690.-บาท/ตรม./เดือน
เงื่อนไข	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี	สัญญาเช่า 3 ปี
วันที่ทราบข้อมูล	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณจิรายุส บจก.เจบี ออฟฟิเชียนซี	คุณจิรายุส บจก.เจบี ออฟฟิเชียนซี	คุณจิรายุส บจก.เจบี ออฟฟิเชียนซี
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	โทร.081-682-4898	โทร.081-682-4898	โทร.081-682-4898

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่แต่ละสัญญาเช่า ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.1 พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ (รัชโยธิน) พื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) เป็นสัญญาเช่าระยะยาว 15 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.36 ปี และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2569-2580 เท่ากับ 100%

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2580-2610 เท่ากับ 100% และคงที่ตลอดประมาณการ โดยมีสมมติฐานว่า ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา

2.2 พื้นที่สำนักงาน (รัชโยธิน) เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2569-2580 เท่ากับ 100% และคงที่ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2580-2610 เท่ากับ 100% และคงที่ตลอดประมาณการ

2.3 พื้นที่เช่าฟิตเนส เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2569-2580 เท่ากับ 100% และคงที่ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2580-2610 เท่ากับ 100% และคงที่ตลอดประมาณการ

2.4 พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2569-2574 เท่ากับ 98% ปี 2575-2577 เท่ากับ 97% , ปี 2578-2580 เท่ากับ 96 %และคงที่ตลอดประมาณการ

หมายเหตุ กรณีที่ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2581-2610 เท่ากับ 95% และคงที่ตลอดประมาณการ

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

3.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกได้จากพื้นที่เช่าปัจจุบัน ตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าได้หมดอายุแล้ว

3.2 รายได้อื่น ๆ ได้แก่ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย Promotion บริษัทฯ กำหนดที่ 16 % จากรายได้ค่าเช่ารวม

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้น ๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังนี้

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าบริหารพื้นที่	3.00 % จากกระแสรายได้รวม
- ค่าสาธารณูปโภค	9.00 % จากกระแสรายได้รวม
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	3.00 % จากกระแสรายได้รวม
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	1.00 % จากกระแสรายได้รวม
- ค่าเบี้ยประกันภัย	2,400,000.-บาทต่อปี และคงที่ตลอดประมาณการ
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	12.00% จากกระแสรายได้รวม
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	2.00% จากกระแสรายได้รวม

5. **การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด** (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 8.50 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

บริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินไว้ที่อัตรา 8.5 %(1.87 % + 6.30 % = 8.17 %) ประมาณ 8.5 %

โดยที่ อัตราคิดลด Risk free + Risk premium

Risk free rate = อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งอ้างอิงจากตารางการหาอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลระยะเวลา 10 ปี ประมาณ 1.87 %

Risk premium = อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น จากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด การขาดสภาพคล่อง และจากภาวะเศรษฐกิจ ประมาณ 6.30 %

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางสรุปค่าเช่ารายเดือนตามGPของโรงภาพยนตร์ปี 2569-2580

ปี	ค่าเช่ารายเดือนตามGP				
	พื้นที่เช่า (ตรม.)	10,969.84			
	รายได้รวมต่อปี (ปรับเพิ่มปีละ 3 %)	อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (GP)	ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (บาทต่อเดือน)	รายได้ค่าเช่าตามGP (บาทต่อปี)	รายได้ค่าเช่าตามGP (ตรม./เดือน)
2566	230,118,787.31	16.00%	1,100,000.00	36,819,005.97	279.70
2567	198,950,997.93	16.00%	1,100,000.00	31,571,191.15	239.83
2568	222,766,278.52	16.00%	1,100,000.00	36,680,817.87	278.65
2569	217,278,687.92	17.00%	1,500,000.00	36,937,376.95	280.60
2570	223,797,048.56	17.00%	1,500,000.00	38,045,498.25	289.02
2571	230,510,960.01	17.00%	1,500,000.00	39,186,863.20	297.69
2572	237,426,288.81	18.00%	2,000,000.00	42,736,731.99	324.65
2573	244,549,077.48	18.00%	2,000,000.00	44,018,833.95	334.39
2574	251,885,549.80	18.00%	2,000,000.00	45,339,398.96	344.42
2575	259,442,116.30	18.00%	2,550,000.00	46,699,580.93	354.76
2576	267,225,379.79	18.00%	2,550,000.00	48,100,568.36	365.40
2577	275,242,141.18	18.00%	2,550,000.00	49,543,585.41	376.36
2578	283,499,405.42	18.00%	2,550,000.00	51,029,892.97	387.65
2579	292,004,387.58	18.00%	2,550,000.00	52,560,789.76	399.28
2580	300,764,519.21	18.00%	2,550,000.00	54,137,613.46	411.26

หมายเหตุ : ทางผู้ประเมินคำนวณรายได้โรงภาพยนตร์ปี 2569 จากค่าเฉลี่ยของรายได้ปี 2566-2568 และปรับเพิ่มปีละ 3 %

ตารางสรุปค่าเช่ารายเดือนตามGPของโบว์ลิ่งปี 2566-2580

ปี	ค่าเช่ารายเดือนตามGP				
	พื้นที่เช่า (ตรม.)	4,651.61			
	รายได้รวมต่อปี บาทต่อปี	อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (GP)	ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (บาทต่อเดือน)	รายได้ค่าเช่าตามGP (บาทต่อปี)	รายได้ค่าเช่าตามGP (ตรม./เดือน)
2566	53,623,487.69	16.00%	200,000.00	8,579,758.03	153.71
2567	61,097,900.07	16.00%	200,000.00	9,775,664.02	175.13
2568	64,436,983.15	16.00%	200,000.00	10,592,644.45	189.77
2569	59,719,456.97	17.00%	250,000.00	10,152,307.68	181.88
2570	61,511,040.68	17.00%	250,000.00	10,456,876.92	187.33
2571	63,356,371.90	17.00%	250,000.00	10,770,583.22	192.95
2572	65,257,063.06	18.00%	300,000.00	11,746,271.35	210.43
2573	67,214,774.95	18.00%	300,000.00	12,098,659.49	216.75
2574	69,231,218.20	18.00%	300,000.00	12,461,619.28	223.25
2575	71,308,154.74	18.00%	450,000.00	12,835,467.85	229.95
2576	73,447,399.38	18.00%	450,000.00	13,220,531.89	236.85
2577	75,650,821.37	18.00%	450,000.00	13,617,147.85	243.95
2578	77,920,346.01	18.00%	450,000.00	14,025,662.28	251.27
2579	80,257,956.39	18.00%	450,000.00	14,446,432.15	258.81
2580	82,665,695.08	18.00%	450,000.00	14,879,825.11	266.57

หมายเหตุ : ทางผู้ประเมินคำนวณรายได้เมเจอร์โบว์ ปี 2569 จากค่าเฉลี่ยของรายได้ปี 2566, 2567 และ2568 และปรับค่ารายได้ปีละ 3 %

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

รายละเอียดร้านค้ารายย่อบ

ลำดับ	หน่วย	รหัสร้านค้า	ชื่อผู้เช่า	ชื่อร้าน	รายละเอียดสัญญา		พื้นที่เช่า/ตรม.	รายได้รวม
					เริ่มต้น	สิ้นสุด	ปี 2569	รวม
			Short Term Lease (1 - 3 Year)					
1	101	Z-RYT-000531	บริษัท เรสเทอรองตส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ร้าน KFC	16/12/2567	15/12/2570	250.00	2,220.95
2	101A	Z-RYT-000533	บริษัท เชสเตอร์ ฟู้ด จำกัด	ร้าน Chester's	3/3/2568	2/3/2571	150.00	2,000.00
3	102	Z-RYT-000520	บริษัท ปลูกผักเพราะรักแม่ จำกัด (มหาชน)	ร้าน Ohkajhu&Oh Juice	27/3/2568	26/3/2571	366.46	1,200.00
4	103 A	Z-RYT-000444	บริษัท ธนังจักรพรรดิ จำกัด	Swensen's	1/4/2567	31/3/2570	85.16	2,019.24
5	103B	Z-RYT-000539	บริษัท โอลิโนะ พรีเมี่ยมฟู้ดส์ จำกัด	ร้าน OLINO Crepe &Tea	1/10/2568	30/9/2571	40.00	1,500.00
6	104 A	Z-RYT-000516	บริษัท สไมล์ซีซันส์ รัชโยธิน จำกัด	Smile Seasons Dental Clinic	30/8/2568	29/8/2571	120.00	1,617.00
7	104B	Z-RYT-000494	บริษัท ดรีม เอกซ์เพรส (เดกซ์) จำกัด	ร้าน YUMEYA	1/4/2567	31/3/2569	26.36	1,517.45
8	105	Z-RYT-000047	บริษัท ห้องอาหารสีฟ้าเสนา จำกัด สาขา 1	ร้านห้องอาหารสีฟ้า	1/12/2566	30/11/2569	214.00	GP 12%
9	106	Z-RYT-000023	บริษัท ไทยฮะจิบัง จำกัด	ร้านไทยฮะจิบัง	14/1/2568	13/1/2571	136.07	2,141.73
10	107	Z-RYT-000412	คุณสุดารัตน์ สระทองเขียว	ร้าน FUN STATION	15/10/2567	14/10/2570	150.25	1,102.50
11	108	Z-RYT-000421	บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านตำมั่ว	5/11/2567	25/1/2568	-	1,323.00
12	108-109B	Z-RYT-000535	บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านตำมั่ว	26/1/2568	25/1/2571	121.76	1,323.00
13	113	Z-RYT-000389	บริษัท เดอะคลีนิกค์ คลินิกเวชกรรม จำกัด (มห	ร้าน The Klinique	25/8/2566	24/8/2569	215.70	1,627.50
14	114	Z-RYT-000487	บริษัทชาการิกิ ซีซี จำกัด	Shakariki 432	1/10/2568	30/9/2571	227.00	1,070.00
15	115A	Z-RYT-000240	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	180.25	2,895.40
16	115 B	Z-RYT-000029	บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	152.74	2,961.20
17	117	Z-RYT-000242	คุณศัลยา สุวรรณรัต	The POPE	15/11/2566	14/11/2569	26.53	1,884.66
18	201A	Z-RYT-000477	ห้างหุ้นส่วนจำกัด โกลด์วันพร็อพเพอร์ตี้	Kongiu Grill&Shabu	25/1/2567	24/1/2570	102.11	1,300.00
19	201 B	Z-RYT-000479	บริษัท เจ คอนเซ็พท์ จำกัด	GUGU Chicken Korean Crispy	20/5/2565	19/5/2571	43.07	1,660.09
20	202	Z-RYT-000465	บริษัท อีท แอม อา กรุ๊ป จำกัด	ร้าน EAT AM ARE	7/1/2568	6/1/2571	293.47	1,070.00
21	203	Z-RYT-000541	บริษัท 21ชั้นแพสชั่น จำกัด	ร้าน Bearhouse	16/10/2568	15/10/2571	105.30	1,700.00
22	204-205	Z-RYT-000392	บริษัท ชิงไท่ เทรดดิ้ง จำกัด	ร้าน Lemony (ชื่อเดิมร้าน MINIS	18/10/2566	17/10/2569	157.51	1,210.00
23	206	Z-RYT-000453	คุณบุญรัตน์ เจริญรุ่งรัตน์	See Stations Bridders	13/9/2566	12/9/2569	78.75	1,260.00
24	208	Z-RYT-000481	บริษัทเดอะ ฟู้ด ซีเล็คชั่น กรุ๊ป จำกัด	ร้าน Shinkanzen Sushi	1/2/2568	31/1/2571	167.16	1,452.00
25	213A	Z-RYT-000492	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KATSUYA	15/11/2565	14/11/2571	88.00	1,100.00
26	213B-213C	Z-RYT-000546	บริษัทมอส เบอร์เกอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ร้าน Mos Burger and More	25/10/2568	24/10/2571	60.00	2,000.00
27	214	Z-RYT-000430	บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	Shabushi	6/6/2568	5/6/2571	199.66	1,039.50
28	215	Z-RYT-000014	บริษัท เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	ร้าน Yayoi	1/3/2568	28/2/2569	189.17	1,668.02
29	216	Z-RYT-000119	บริษัท บีทูเอส จำกัด (สาขาเมเจอร์รัชโยธิน)	B2S	1/4/2566	31/3/2569	420.11	770.00
30	302A	Z-RYT-000483	บริษัท เฌอคลินิก จำกัด	ร้าน Cher Aesthetic Center	1/09/2568	31/8/2571	85.43	1,260.00
31	302B	Z-RYT-000507	บริษัท รวยเจริญดี จำกัด	ร้าน Panda Mala	5/11/2566	4/11/2569	76.98	900.00
32	303A	Z-RYT-000490	บริษัท บานาน่า เทลส์ จำกัด (ชื่อเดิมคุณศรัญ	ร้าน SEOULS COAL	10/11/2565	09/11/2571	142.44	805.00
33	303B	Z-RYT-000525	คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/12/2567	19/12/2570	179.34	501.84
34	304-305A	Z-RYT-000495	คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/4/2566	19/4/2569	146.89	680.00
35	305 B	Z-RYT-000407	บจ.บลูม กรุ๊ป	Bloom Clinic	20/7/2566	19/7/2569	87.64	1,265.00
36	306	Z-RYT-000250	บริษัท นิติพล อินเตอร์เนชั่นแนล กรุ๊ป จำกัด	นิติพลคลีนิค	4/7/2566	3/7/2569	296.99	1,328.25
37	307	Z-RYT-000509	บจ.ทีเอ็มซี เมดิคอล	ร้าน The Muse Clinic	1/11/2566	31/10/2569	91.35	1,200.00
38	308	Z-RYT-000440	บริษัท พระนคร ฟู้ด จำกัด	ก๋วยเตี๋ยวเรือพระนคร	15/3/2566	14/3/2572	112.00	1,100.00
39	309B	Z-RYT-000204	คุณพรชัย เขมะพานิช	ร้าน Panda Land	1/1/2564	31/12/2571	71.00	290.14
40	Shop1,Shop2		สำนักงานเขตจตุจักร (ฝ่ายทะเบียน)		1/10/2567	30/09/2570	33.10	-
41	Shop-3	Z-RYT-000383	คุณยอดขวัญ บุญธราทิพย์	ร้าน Poli -Chem	11/11/2568	10/11/2571	320.18	404.08
42	จุดจอดรถอาคาร2	Z-RYT-000505	บริษัท ฟอร์ท สมาร์ท ดิสทริบิวชั่น จำกัด	สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า GINKA	1/9/2566	31/8/2571		
รวมพื้นที่							6,009.93	
1	210A,B,C,D,310-	Z-RYT-000221	Zone - Fitness (Cawow) บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด	We Fitness	15/8/2568	14/8/2571	2,584.50	420.00
รวมพื้นที่							2,584.50	
รวมพื้นที่ทั้งหมด							8,594.43	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

มูลค่าทรัพย์สินตามอายุสัญญา 11.36 + 30 ปี

ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569

(ณ วันสอบทาน)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
ระยะเวลา		(14 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		10.5	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		0.88	1.88	2.88	3.88	4.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	115,183.32	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	115,183.32	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	280.60	289.02	297.69	324.65	334.39
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	281.00	289.43	298.11	307.06	316.27
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	48,841.91	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	48,841.91	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	181.88	187.33	192.95	210.43	216.75
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	182.00	187.46	193.08	198.88	204.84
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	29,528.10	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	29,528.10	33,746.40	16,498.24	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	27,137.25	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	27,137.25	31,014.00	19,258.69		
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	62.10%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	420.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	63,104.27	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	49,724.24	39,850.16	15,255.69	-	
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	13,380.03	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	78.80%	55.26%	21.15%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	32,320,204.83	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				32,320,204.83	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,883,269.22	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				8,883,269.22	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	17,263,603.67	19,729,832.76	9,645,696.02		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				17,263,603.67	19,729,832.76	19,994,592.02	22,272,624.00	22,272,624.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	11,397,645.00	13,025,880.00	8,088,651.29		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				11,397,645.00	13,025,880.00	13,025,880.00	14,328,468.00	14,328,468.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	65,589,266.48	48,889,395.74	15,433,363.29	-	
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,668,638.65	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	85,257,905.13	96,324,820.52	99,022,664.57	116,616,681.72	116,616,681.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	3,168,000.00	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	158,290,627.85	181,290,908.45	185,819,823.01	211,634,594.26	213,387,098.87
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	25,326,500.46	29,006,545.35	29,731,171.68	33,861,535.08	34,141,935.82
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	183,617,128.30	210,297,453.81	215,550,994.69	245,496,129.34	247,529,034.69
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,508,513.85	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	16,525,541.55	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,508,513.85	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	1,836,171.28	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,112,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	22,034,055.40	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที			**(บาทต่อปี)**	53,524,795.93	61,283,287.07	62,754,278.51	71,138,916.21	71,708,129.71
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	3,672,342.57	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที				3,672,342.57	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
กระแสรายจ่ายรวม				57,197,138.49	65,489,236.14	67,065,298.41	76,048,838.80	76,658,710.41
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	126,419,989.81	144,808,217.66	148,485,696.28	169,447,290.54	170,870,324.28
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.9307	0.8578	0.7906	0.7287	0.6716
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	117,662,371.44	124,218,226.81	117,394,276.34	123,471,665.54	114,754,459.35

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ	2,447,000,000.00	(-สองพันสี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน-)

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	2,798,000,000
7.5%	98.0%	2,814,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,829,000,000
8.5%	ลดลง 1%	2,433,000,000
8.5%	98.0%	2,447,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,460,000,000
9.5%	ลดลง 1%	2,140,000,000
9.5%	98.0%	2,151,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,162,000,000

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		5.88	6.88	7.88	8.88	9.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	344.42	354.76	365.40	376.36	387.65
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	325.76	335.53	345.59	355.96	366.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	223.25	229.95	236.85	243.95	251.27
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	210.99	217.32	223.84	230.55	237.47
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	462.00	508.20	508.20	508.20	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,173,386.67	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29	4,697,183.46
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	215,192,178.63	231,064,225.39	232,979,234.50	234,951,693.89	252,266,526.86
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	34,430,748.58	36,970,276.06	37,276,677.52	37,592,271.02	40,362,644.30
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	249,622,927.21	268,034,501.46	270,255,912.03	272,543,964.91	292,629,171.16
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	22,466,063.45	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84	26,336,625.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,496,229.27	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65	2,926,291.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	29,954,751.26	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79	35,115,500.54
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	72,294,419.62	77,449,660.41	78,071,655.37	78,712,310.18	84,336,167.92
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
กระแสรายจ่ายรวม				77,286,878.16	82,810,350.44	83,476,773.61	84,163,189.47	90,188,751.35
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	172,336,049.05	185,224,151.02	186,779,138.42	188,380,775.44	202,440,419.81
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6190	0.5705	0.5258	0.4846	0.4466
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	106,671,705.96	105,667,414.57	98,206,976.75	91,289,512.16	90,417,179.34

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		10.88	11.88	12.88	13.88	14.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	65,819.04			-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	399.28	411.26	423.60	436.31	449.40
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	377.64	388.97	400.64	412.66	425.04
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	27,909.66			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	258.81	266.57	274.57	282.81	291.29
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	244.59	251.93	259.49	267.27	275.29
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	559.02	614.92	614.92	614.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	52,560,789.76	27,068,806.73	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	27,068,806.73	55,761,741.86	57,434,594.12	59,157,631.94
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**52,560,789.76**	**54,137,613.46**	**55,761,741.86**	**57,434,594.12**	**59,157,631.94**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,446,432.15	7,439,912.56	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	7,439,912.56	15,326,219.87	15,786,006.46	16,259,586.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,446,432.15**	**14,879,825.11**	**15,326,219.87**	**15,786,006.46**	**16,259,586.66**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	26,949,875.04	29,644,862.54	29,644,862.54	29,644,862.54
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**26,949,875.04**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	17,337,446.28	19,071,190.91	19,071,190.91	19,071,190.91
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**17,337,446.28**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	138,226,466.82	150,465,268.57	150,465,268.57	150,465,268.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**138,226,466.82**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,838,098.97	4,983,241.93	5,132,739.19	5,286,721.37	5,445,323.01
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**254,359,109.02**	**256,514,468.65**	**275,402,022.95**	**277,688,643.97**	**280,043,863.63**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**40,697,457.44**	**41,042,314.98**	**44,064,323.67**	**44,430,183.04**	**44,807,018.18**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**295,056,566.47**	**297,556,783.63**	**319,466,346.62**	**322,118,827.01**	**324,850,881.81**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,555,090.98	26,780,110.53	28,751,971.20	28,990,694.43	29,236,579.36
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,950,565.66	2,975,567.84	3,194,663.47	3,221,188.27	3,248,508.82
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,406,787.98	35,706,814.04	38,335,961.59	38,654,259.24	38,982,105.82
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**85,015,838.61**	**85,715,899.42**	**91,850,577.05**	**92,593,271.56**	**93,358,246.91**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**5,901,131.33**	**5,951,135.67**	**6,389,326.93**	**6,442,376.54**	**6,497,017.64**
กระแสรายจ่ายรวม				**90,916,969.94**	**91,667,035.09**	**98,239,903.98**	**99,035,648.10**	**99,855,264.54**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**204,139,596.53**	**205,889,748.54**	**221,226,442.63**	**223,083,178.91**	**224,995,617.27**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.4116	0.3794	0.3497	0.3223	0.2970
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**84,033,452.49**	**78,114,158.82**	**77,357,356.33**	**71,895,469.98**	**66,831,348.18**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		15.88	16.88	17.88	18.88	19.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	462.88	476.76	491.07	505.80	520.97
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	437.79	450.92	464.45	478.38	492.74
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	300.03	309.03	318.30	327.85	337.68
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	283.55	292.06	300.82	309.84	319.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	676.41	676.41	676.41	744.06	744.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,415.77	2,415.77	2,415.77	2,657.34	2,657.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	5,608,682.70	5,776,943.18	5,950,251.48	6,128,759.02	6,312,621.79
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	302,387,872.08	304,886,524.62	307,460,136.73	332,020,902.63	334,751,247.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	48,382,059.53	48,781,843.94	49,193,621.88	53,123,344.42	53,560,199.63
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	350,769,931.62	353,668,368.56	356,653,758.61	385,144,247.05	388,311,447.35
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	31,569,293.85	31,830,153.17	32,098,838.27	34,662,982.23	34,948,030.26
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,507,699.32	3,536,683.69	3,566,537.59	3,851,442.47	3,883,114.47
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	42,092,391.79	42,440,204.23	42,798,451.03	46,217,309.65	46,597,373.68
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	100,615,580.85	101,427,143.20	102,263,052.41	110,240,389.17	111,127,205.26
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
กระแสรายจ่ายรวม				107,630,979.48	108,500,510.57	109,396,127.58	117,943,274.11	118,893,434.21
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	243,138,952.13	245,167,857.99	247,257,631.02	267,200,972.93	269,418,013.15
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.2738	0.2523	0.2326	0.2143	0.1975
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	66,562,692.09	61,860,018.42	57,499,762.09	57,269,718.93	53,221,103.73

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2593
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		20.88	21.88	22.88	23.88	24.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	536.60	552.70	569.28	586.36	603.95
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	507.52	522.74	538.43	554.58	571.22
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	347.82	358.25	369.00	380.07	391.47
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	328.71	338.57	348.73	359.19	369.97
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,062.94	1,169.23	1,169.23	1,169.23	1,286.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	744.06	818.46	818.46	818.46	900.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,657.34	2,923.08	2,923.08	2,923.08	3,215.38
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	6,502,000.44	6,697,060.46	6,897,972.27	7,104,911.44	7,318,058.78
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	337,563,503.16	364,561,066.23	367,544,588.03	370,617,615.48	400,293,867.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	54,010,160.51	58,329,770.60	58,807,134.08	59,298,818.48	64,047,018.83
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	391,573,663.66	422,890,836.83	426,351,722.11	429,916,433.96	464,340,886.55
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	35,241,629.73	38,060,175.31	38,371,654.99	38,692,479.06	41,790,679.79
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,915,736.64	4,228,908.37	4,263,517.22	4,299,164.34	4,643,408.87
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	46,988,839.64	50,746,900.42	51,162,206.65	51,589,972.07	55,720,906.39
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	112,040,625.83	120,809,434.31	121,778,482.19	122,776,601.51	132,415,448.23
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
กระแสรายจ่ายรวม				119,872,099.10	129,267,251.05	130,305,516.63	131,374,930.19	141,702,265.97
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	271,701,564.56	293,623,585.78	296,046,205.48	298,541,503.77	322,638,620.59
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1821	0.1678	0.1547	0.1425	0.1314
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	49,467,345.35	49,270,624.94	45,785,321.95	42,554,105.95	42,386,326.14

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2594	ปี 2595	ปี 2596	ปี 2597	ปี 2598
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		25.88	26.88	27.88	28.88	29.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	622.07	640.73	659.95	679.75	700.14
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	588.35	606.00	624.18	642.91	662.19
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	403.21	415.31	427.77	440.60	453.82
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	381.07	392.50	404.27	416.40	428.89
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	900.31	900.31	990.34	990.34	990.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,215.38	3,215.38	3,536.92	3,536.92	3,536.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**81,887,997.84**	**84,344,637.78**	**86,874,976.91**	**89,481,226.22**	**92,165,663.01**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**22,507,070.58**	**23,182,282.69**	**23,877,751.17**	**24,594,083.71**	**25,331,906.22**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**43,403,043.25**	**43,403,043.25**	**47,743,347.58**	**47,743,347.58**	**47,743,347.58**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**27,922,130.61**	**27,922,130.61**	**30,714,343.67**	**30,714,343.67**	**30,714,343.67**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**220,296,199.72**	**220,296,199.72**	**242,325,819.69**	**242,325,819.69**	**242,325,819.69**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	7,537,600.55	7,763,728.56	7,996,640.42	8,236,539.63	8,483,635.82
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**403,554,042.54**	**406,912,022.61**	**439,532,879.44**	**443,095,360.49**	**446,764,715.98**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**64,568,646.81**	**65,105,923.62**	**70,325,260.71**	**70,895,257.68**	**71,482,354.56**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**468,122,689.35**	**472,017,946.23**	**509,858,140.15**	**513,990,618.17**	**518,247,070.54**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	42,131,042.04	42,481,615.16	45,887,232.61	46,259,155.64	46,642,236.35
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,681,226.89	4,720,179.46	5,098,581.40	5,139,906.18	5,182,470.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	56,174,722.72	56,642,153.55	61,182,976.82	61,678,874.18	62,189,648.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**133,474,353.02**	**134,565,024.94**	**145,160,279.24**	**146,317,373.09**	**147,509,179.75**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**9,362,453.79**	**9,440,358.92**	**10,197,162.80**	**10,279,812.36**	**10,364,941.41**
กระแสรายจ่ายรวม				**142,836,806.80**	**144,005,383.87**	**155,357,442.04**	**156,597,185.45**	**157,874,121.16**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**325,285,882.54**	**328,012,562.36**	**354,500,698.10**	**357,393,432.72**	**360,372,949.38**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.1211	0.1116	0.1029	0.0948	0.0874
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**39,386,265.23**	**36,604,889.91**	**36,461,460.30**	**33,879,467.85**	**31,485,424.21**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2599	ปี 2600	ปี 2601	ปี 2602	ปี 2603
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		30.88	31.88	32.88	33.88	34.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	721.15	742.78	765.07	788.02	811.66
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	467.43	481.46	495.90	510.78	526.10
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	441.76	455.01	468.67	482.73	497.21
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,556.25	1,556.25	1,556.25	1,711.87	1,711.87
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,089.37	1,089.37	1,089.37	1,198.31	1,198.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,890.61	3,890.61	3,890.61	4,279.68	4,279.68
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	8,738,144.90	9,000,289.24	9,270,297.92	9,548,406.86	9,834,859.06
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	482,622,503.23	486,515,322.46	490,524,926.27	529,941,004.40	534,194,793.09
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	77,219,600.52	77,842,451.59	78,483,988.20	84,790,560.70	85,471,166.89
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	559,842,103.74	564,357,774.06	569,008,914.48	614,731,565.11	619,665,959.98
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	50,385,789.34	50,792,199.66	51,210,802.30	55,325,840.86	55,769,936.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	5,598,421.04	5,643,577.74	5,690,089.14	6,147,315.65	6,196,659.60
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	67,181,052.45	67,722,932.89	68,281,069.74	73,767,787.81	74,359,915.20
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	159,155,789.05	160,420,176.74	161,722,496.05	174,524,838.23	175,906,468.80
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
กระแสรายจ่ายรวม				170,352,631.12	171,707,332.22	173,102,674.34	186,819,469.53	188,299,788.00
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	389,489,472.62	392,650,441.84	395,906,240.13	427,912,095.58	431,366,171.99
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0805	0.0742	0.0684	0.0630	0.0581
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	31,363,639.78	29,140,945.19	27,080,778.64	26,977,290.15	25,064,531.42

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2604	ปี 2605	ปี 2606	ปี 2607
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		35.88	36.88	37.88	38.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	836.01	861.09	886.92	913.53
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	790.70	814.42	838.85	864.01
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	541.88	558.14	574.89	592.13
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	512.12	527.49	543.31	559.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,711.87	1,883.06	1,883.06	1,883.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,198.31	1,318.14	1,318.14	1,318.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	4,279.68	4,707.64	4,707.64	4,707.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	10,129,904.84	10,433,801.98	10,746,816.04	11,069,220.52
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	538,576,195.44	581,903,844.67	586,552,074.42	591,339,751.06
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	86,172,191.27	93,104,615.15	93,848,331.91	94,614,360.17
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	624,748,386.71	675,008,459.82	680,400,406.33	685,954,111.23
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	56,227,354.80	60,750,761.38	61,236,036.57	61,735,870.01
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	6,247,483.87	6,750,084.60	6,804,004.06	6,859,541.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	74,969,806.40	81,001,015.18	81,648,048.76	82,314,493.35
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	177,329,548.28	191,402,368.75	192,912,113.77	194,467,151.15
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
กระแสรายจ่ายรวม				189,824,516.01	204,902,537.95	206,520,121.90	208,186,233.37
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	434,923,870.69	470,105,921.88	473,880,284.43	477,767,877.86
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0536	0.0494	0.0455	0.0419
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	23,291,478.05	23,203,017.99	21,557,288.02	20,031,373.82

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2608	ปี 2609	ปี 2610
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		39.88	40.88	41.36
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	940.94	969.16	998.24
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	889.93	916.63	944.13
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	609.90	628.19	647.04
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	576.40	593.69	611.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	2,071.36	2,071.36	2,071.36
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,449.95	1,449.95	1,449.95
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	5,178.41	5,178.41	5,178.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**123,862,944.13**	**127,578,832.45**	**63,074,974.76**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**34,043,963.69**	**35,065,282.60**	**17,336,275.72**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**69,901,035.19**	**69,901,035.19**	**33,552,496.89**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**44,968,870.57**	**44,968,870.57**	**21,585,057.87**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**354,789,232.61**	**354,789,232.61**	**170,298,831.65**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	11,401,297.14	11,743,336.05	5,805,905.34
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**638,967,343.31**	**644,046,589.46**	**311,653,542.24**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**102,234,774.93**	**103,047,454.31**	**49,864,566.76**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**741,202,118.24**	**747,094,043.77**	**361,518,108.99**
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	66,708,190.64	67,238,463.94	32,536,629.81
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	7,412,021.18	7,470,940.44	3,615,181.09
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	1,152,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	88,944,254.19	89,651,285.25	43,382,173.08
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	209,936,593.11	211,586,332.26	102,377,070.52
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
กระแสรายจ่ายรวม				224,760,635.47	226,528,213.13	109,607,432.70
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	516,441,482.77	520,565,830.64	251,910,676.30
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.0386	0.0356	0.0342
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	19,956,331.78	18,539,952.06	8,627,184.93

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

มูลค่าทรัพย์สิน ตามอายุสัญญา 11.23 + 30 ปี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
(ไตรมาสที่ 1)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
ระยะเวลา		(1 เม.ย. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		9.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		0.75	1.75	2.75	3.75	4.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	98,728.56	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	98,728.56	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	280.60	289.02	297.69	324.65	334.39
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	281.00	289.43	298.11	307.06	316.27
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	41,864.49	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	41,864.49	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	181.88	187.33	192.95	210.43	216.75
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	182.00	187.46	193.08	198.88	204.84
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	25,309.80	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	25,309.80	33,746.40	16,498.24	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	23,260.50	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	23,260.50	31,014.00	19,258.69		
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	62.10%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	420.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	54,089.37	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	40,959.93	39,850.16	15,255.69	-	
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	13,129.44	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	75.73%	55.26%	21.15%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	27,703,032.71	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**27,703,032.71**	**38,045,498.25**	**39,186,863.20**	**42,736,731.99**	**44,018,833.95**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	7,614,230.76	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**7,614,230.76**	**10,456,876.92**	**10,770,583.22**	**11,746,271.35**	**12,098,659.49**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,797,374.57	19,729,832.76	9,645,696.02		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**14,797,374.57**	**19,729,832.76**	**19,994,592.02**	**22,272,624.00**	**22,272,624.00**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	9,769,410.00	13,025,880.00	8,088,651.29		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**9,769,410.00**	**13,025,880.00**	**13,025,880.00**	**14,328,468.00**	**14,328,468.00**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	54,257,312.41	48,889,395.74	15,433,363.29	-	
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,300,272.30	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**73,557,584.70**	**96,324,820.52**	**99,022,664.57**	**116,616,681.72**	**116,616,681.72**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	2,700,000.00	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	136,141,632.75	181,290,908.45	185,819,823.01	211,634,594.26	213,387,098.87
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	21,782,661.24	29,006,545.35	29,731,171.68	33,861,535.08	34,141,935.82
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	157,924,293.99	210,297,453.81	215,550,994.69	245,496,129.34	247,529,034.69
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	4,737,728.82	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	14,213,186.46	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	4,737,728.82	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	1,579,242.94	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	1,800,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	18,950,915.28	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**46,018,802.32**	**61,283,287.07**	**62,754,278.51**	**71,138,916.21**	**71,708,129.71**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	3,158,485.88	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**3,158,485.88**	**4,205,949.08**	**4,311,019.89**	**4,909,922.59**	**4,950,580.69**
กระแสรายจ่ายรวม				**49,177,288.20**	**65,489,236.14**	**67,065,298.41**	**76,048,838.80**	**76,658,710.41**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**108,747,005.79**	**144,808,217.66**	**148,485,696.28**	**169,447,290.54**	**170,870,324.28**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.9406	0.8670	0.7990	0.7364	0.6787
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**102,292,762.25**	**125,542,642.77**	**118,645,862.27**	**124,788,101.54**	**115,977,890.87**
มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ				**2,456,000,000.00**	**(-สองพันสี่ร้อยห้าสิบหกล้านบาทถ้วน-)**			

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	2,808,000,000
7.5%	98.0%	2,823,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,839,000,000
8.5%	ลดลง 1%	2,443,000,000
8.5%	98.0%	2,456,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,469,000,000
9.5%	ลดลง 1%	2,149,000,000
9.5%	98.0%	2,160,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,172,000,000

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		5.75	6.75	7.75	8.75	9.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	344.42	354.76	365.40	376.36	387.65
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	325.76	335.53	345.59	355.96	366.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	223.25	229.95	236.85	243.95	251.27
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	210.99	217.32	223.84	230.55	237.47
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	462.00	508.20	508.20	508.20	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ								
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,173,386.67	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29	4,697,183.46
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	215,192,178.63	231,064,225.39	232,979,234.50	234,951,693.89	252,266,526.86
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	34,430,748.58	36,970,276.06	37,276,677.52	37,592,271.02	40,362,644.30
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	249,622,927.21	268,034,501.46	270,255,912.03	272,543,964.91	292,629,171.16
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	22,466,063.45	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84	26,336,625.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,496,229.27	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65	2,926,291.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	29,954,751.26	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79	35,115,500.54
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	72,294,419.62	77,449,660.41	78,071,655.37	78,712,310.18	84,336,167.92
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
กระแสรายจ่ายรวม				77,286,878.16	82,810,350.44	83,476,773.61	84,163,189.47	90,188,751.35
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	172,336,049.05	185,224,151.02	186,779,138.42	188,380,775.44	202,440,419.81
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6256	0.5766	0.5314	0.4898	0.4514
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	107,808,951.55	106,793,947.86	99,254,060.60	92,262,687.24	91,381,200.62

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		10.75	11.75	12.75	13.75	14.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	65,819.04			-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	399.28	411.26	423.60	436.31	449.40
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	377.64	388.97	400.64	412.66	425.04
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิ่งตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	27,909.66			
พื้นที่โบว์ลิ่งที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	258.81	266.57	274.57	282.81	291.29
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	244.59	251.93	259.49	267.27	275.29
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	559.02	614.92	614.92	614.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	52,560,789.76	27,068,806.73	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	27,068,806.73	55,761,741.86	57,434,594.12	59,157,631.94
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**52,560,789.76**	**54,137,613.46**	**55,761,741.86**	**57,434,594.12**	**59,157,631.94**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,446,432.15	7,439,912.56	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	7,439,912.56	15,326,219.87	15,786,006.46	16,259,586.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,446,432.15**	**14,879,825.11**	**15,326,219.87**	**15,786,006.46**	**16,259,586.66**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	26,949,875.04	29,644,862.54	29,644,862.54	29,644,862.54
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**26,949,875.04**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	17,337,446.28	19,071,190.91	19,071,190.91	19,071,190.91
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**17,337,446.28**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	138,226,466.82	150,465,268.57	150,465,268.57	150,465,268.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**138,226,466.82**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,838,098.97	4,983,241.93	5,132,739.19	5,286,721.37	5,445,323.01
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**254,359,109.02**	**256,514,468.65**	**275,402,022.95**	**277,688,643.97**	**280,043,863.63**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**40,697,457.44**	**41,042,314.98**	**44,064,323.67**	**44,430,183.04**	**44,807,018.18**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**295,056,566.47**	**297,556,783.63**	**319,466,346.62**	**322,118,827.01**	**324,850,881.81**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,555,090.98	26,780,110.53	28,751,971.20	28,990,694.43	29,236,579.36
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,950,565.66	2,975,567.84	3,194,663.47	3,221,188.27	3,248,508.82
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,406,787.98	35,706,814.04	38,335,961.59	38,654,259.24	38,982,105.82
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	85,015,838.61	85,715,899.42	91,850,577.05	92,593,271.56	93,358,246.91
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
กระแสรายจ่ายรวม				90,916,969.94	91,667,035.09	98,239,903.98	99,035,648.10	99,855,264.54
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	204,139,596.53	205,889,748.54	221,226,442.63	223,083,178.91	224,995,617.27
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.4160	0.3834	0.3534	0.3257	0.3002
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	84,929,217.04	78,946,982.85	78,182,088.51	72,662,206.87	67,543,684.30

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		15.75	16.75	17.75	18.75	19.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	462.88	476.76	491.07	505.80	520.97
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	437.79	450.92	464.45	478.38	492.74
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	300.03	309.03	318.30	327.85	337.68
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	283.55	292.06	300.82	309.84	319.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	676.41	676.41	676.41	744.06	744.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,415.77	2,415.77	2,415.77	2,657.34	2,657.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	5,608,682.70	5,776,943.18	5,950,251.48	6,128,759.02	6,312,621.79
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	302,387,872.08	304,886,524.62	307,460,136.73	332,020,902.63	334,751,247.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	48,382,059.53	48,781,843.94	49,193,621.88	53,123,344.42	53,560,199.63
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	350,769,931.62	353,668,368.56	356,653,758.61	385,144,247.05	388,311,447.35
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	31,569,293.85	31,830,153.17	32,098,838.27	34,662,982.23	34,948,030.26
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,507,699.32	3,536,683.69	3,566,537.59	3,851,442.47	3,883,114.47
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	42,092,391.79	42,440,204.23	42,798,451.03	46,217,309.65	46,597,373.68
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	100,615,580.85	101,427,143.20	102,263,052.41	110,240,389.17	111,127,205.26
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
กระแสรายจ่ายรวม				107,630,979.48	108,500,510.57	109,396,127.58	117,943,274.11	118,893,434.21
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	243,138,952.13	245,167,857.99	247,257,631.02	267,200,972.93	269,418,013.15
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.2767	0.2550	0.2350	0.2166	0.1996
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	67,272,171.55	62,519,519.96	58,112,713.76	57,880,273.15	53,788,498.07

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2593
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		20.75	21.75	22.75	23.75	24.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	536.60	552.70	569.28	586.36	603.95
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	507.52	522.74	538.43	554.58	571.22
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	347.82	358.25	369.00	380.07	391.47
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	328.71	338.57	348.73	359.19	369.97
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,062.94	1,169.23	1,169.23	1,169.23	1,286.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	744.06	818.46	818.46	818.46	900.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,657.34	2,923.08	2,923.08	2,923.08	3,215.38
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	6,502,000.44	6,697,060.46	6,897,972.27	7,104,911.44	7,318,058.78
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	337,563,503.16	364,561,066.23	367,544,588.03	370,617,615.48	400,293,867.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	54,010,160.51	58,329,770.60	58,807,134.08	59,298,818.48	64,047,018.83
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	391,573,663.66	422,890,836.83	426,351,722.11	429,916,433.96	464,340,886.55
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	35,241,629.73	38,060,175.31	38,371,654.99	38,692,479.06	41,790,679.79
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,915,736.64	4,228,908.37	4,263,517.22	4,299,164.34	4,643,408.87
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	46,988,839.64	50,746,900.42	51,162,206.65	51,589,972.07	55,720,906.39
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	112,040,625.83	120,809,434.31	121,778,482.19	122,776,601.51	132,415,448.23
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
กระแสรายจ่ายรวม				119,872,099.10	129,267,251.05	130,305,516.63	131,374,930.19	141,702,265.97
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	271,701,564.56	293,623,585.78	296,046,205.48	298,541,503.77	322,638,620.59
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1840	0.1696	0.1563	0.1441	0.1328
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	49,994,718.09	49,795,917.54	46,273,502.15	43,007,889.03	42,838,020.21

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2594	ปี 2595	ปี 2596	ปี 2597	ปี 2598
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		25.75	26.75	27.75	28.75	29.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	622.07	640.73	659.95	679.75	700.14
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	588.35	606.00	624.18	642.91	662.19
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	403.21	415.31	427.77	440.60	453.82
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	381.07	392.50	404.27	416.40	428.89
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	900.31	900.31	990.34	990.34	990.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,215.38	3,215.38	3,536.92	3,536.92	3,536.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	7,537,600.55	7,763,728.56	7,996,640.42	8,236,539.63	8,483,635.82
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	403,554,042.54	406,912,022.61	439,532,879.44	443,095,360.49	446,764,715.98
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	64,568,646.81	65,105,923.62	70,325,260.71	70,895,257.68	71,482,354.56
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	468,122,689.35	472,017,946.23	509,858,140.15	513,990,618.17	518,247,070.54
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	42,131,042.04	42,481,615.16	45,887,232.61	46,259,155.64	46,642,236.35
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,681,226.89	4,720,179.46	5,098,581.40	5,139,906.18	5,182,470.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	56,174,722.72	56,642,153.55	61,182,976.82	61,678,874.18	62,189,648.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			(บาทต่อปี)	133,474,353.02	134,565,024.94	145,160,279.24	146,317,373.09	147,509,179.75
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
กระแสรายจ่ายรวม				142,836,806.80	144,005,383.87	155,357,442.04	156,597,185.45	157,874,121.16
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	325,285,882.54	328,012,562.36	354,500,698.10	357,393,432.72	360,372,949.38
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1224	0.1128	0.1040	0.0958	0.0883
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	39,806,209.30	36,995,224.86	36,850,347.57	34,240,792.61	31,821,291.80

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2599	ปี 2600	ปี 2601	ปี 2602	ปี 2603
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		30.75	31.75	32.75	33.75	34.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	721.15	742.78	765.07	788.02	811.66
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	467.43	481.46	495.90	510.78	526.10
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	441.76	455.01	468.67	482.73	497.21
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,556.25	1,556.25	1,556.25	1,711.87	1,711.87
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,089.37	1,089.37	1,089.37	1,198.31	1,198.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,890.61	3,890.61	3,890.61	4,279.68	4,279.68
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	8,738,144.90	9,000,289.24	9,270,297.92	9,548,406.86	9,834,859.06
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	482,622,503.23	486,515,322.46	490,524,926.27	529,941,004.40	534,194,793.09
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	77,219,600.52	77,842,451.59	78,483,988.20	84,790,560.70	85,471,166.89
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	559,842,103.74	564,357,774.06	569,008,914.48	614,731,565.11	619,665,959.98
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	50,385,789.34	50,792,199.66	51,210,802.30	55,325,840.86	55,769,936.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	5,598,421.04	5,643,577.74	5,690,089.14	6,147,315.65	6,196,659.60
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	67,181,052.45	67,722,932.89	68,281,069.74	73,767,787.81	74,359,915.20
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	159,155,789.05	160,420,176.74	161,722,496.05	174,524,838.23	175,906,468.80
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
กระแสรายจ่ายรวม				170,352,631.12	171,707,332.22	173,102,674.34	186,819,469.53	188,299,788.00
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	389,489,472.62	392,650,441.84	395,906,240.13	427,912,095.58	431,366,171.99
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0814	0.0750	0.0691	0.0637	0.0587
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	31,697,821.75	29,451,924.34	27,369,790.19	27,264,847.08	25,331,547.08

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2604	ปี 2605	ปี 2606	ปี 2607
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		35.75	36.75	37.75	38.75
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	836.01	861.09	886.92	913.53
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	790.70	814.42	838.85	864.01
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	541.88	558.14	574.89	592.13
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	512.12	527.49	543.31	559.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,711.87	1,883.06	1,883.06	1,883.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,198.31	1,318.14	1,318.14	1,318.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	4,279.68	4,707.64	4,707.64	4,707.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	10,129,904.84	10,433,801.98	10,746,816.04	11,069,220.52
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	538,576,195.44	581,903,844.67	586,552,074.42	591,339,751.06
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	86,172,191.27	93,104,615.15	93,848,331.91	94,614,360.17
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	624,748,386.71	675,008,459.82	680,400,406.33	685,954,111.23
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	56,227,354.80	60,750,761.38	61,236,036.57	61,735,870.01
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	6,247,483.87	6,750,084.60	6,804,004.06	6,859,541.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	74,969,806.40	81,001,015.18	81,648,048.76	82,314,493.35
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที			**(บาทต่อปี)**	177,329,548.28	191,402,368.75	192,912,113.77	194,467,151.15
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที				12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
กระแสรายจ่ายรวม				189,824,516.01	204,902,537.95	206,520,121.90	208,186,233.37
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	434,923,870.69	470,105,921.88	473,880,284.43	477,767,877.86
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.0541	0.0499	0.0460	0.0424
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	23,539,819.58	23,450,763.81	21,787,119.96	20,244,936.06

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2608	ปี 2609	ปี 2610
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		39.75	40.75	41.23
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	940.94	969.16	998.24
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	889.93	916.63	944.13
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	609.90	628.19	647.04
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	576.40	593.69	611.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	2,071.36	2,071.36	2,071.36
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,449.95	1,449.95	1,449.95
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	5,178.41	5,178.41	5,178.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	11,401,297.14	11,743,336.05	5,805,905.34
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	638,967,343.31	644,046,589.46	311,653,542.24
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	102,234,774.93	103,047,454.31	49,864,566.76
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	741,202,118.24	747,094,043.77	361,518,108.99
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	66,708,190.64	67,238,463.94	32,536,629.81
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	7,412,021.18	7,470,940.44	3,615,181.09
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	1,152,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	88,944,254.19	89,651,285.25	43,382,173.08
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	209,936,593.11	211,586,332.26	102,377,070.52
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
กระแสรายจ่ายรวม				224,760,635.47	226,528,213.13	109,607,432.70
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	516,441,482.77	520,565,830.64	251,910,676.30
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0391	0.0360	0.0346
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	20,169,105.67	18,737,767.07	8,719,132.33

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

มูลค่าทรัพย์สินตามอายุสัญญา 10.98 + 30 ปี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
(ไตรมาสที่ 2)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
ระยะเวลา		(1 ก.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		6.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	280.60	289.02	297.69	324.65	334.39
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	281.00	289.43	298.11	307.06	316.27
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	181.88	187.33	192.95	210.43	216.75
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	182.00	187.46	193.08	198.88	204.84
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	16,873.20	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	16,873.20	33,746.40	16,498.24	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	15,507.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	15,507.00	31,014.00	19,258.69		
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	62.10%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	420.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,059.58	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	25,520.70	39,850.16	15,255.69	-	
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	10,538.88	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	70.77%	55.26%	21.15%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การคำนวณ								
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	18,468,688.47	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				18,468,688.47	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	5,076,153.84	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				5,076,153.84	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	9,864,916.38	19,729,832.76	9,645,696.02		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				9,864,916.38	19,729,832.76	19,994,592.02	22,272,624.00	22,272,624.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	6,512,940.00	13,025,880.00	8,088,651.29		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				6,512,940.00	13,025,880.00	13,025,880.00	14,328,468.00	14,328,468.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	33,422,400.04	48,889,395.74	15,433,363.29	-	
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	15,492,149.59	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	48,914,549.62	96,324,820.52	99,022,664.57	116,616,681.72	116,616,681.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	1,800,000.00	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	90,637,248.32	181,290,908.45	185,819,823.01	211,634,594.26	213,387,098.87
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	14,501,959.73	29,006,545.35	29,731,171.68	33,861,535.08	34,141,935.82
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	105,139,208.05	210,297,453.81	215,550,994.69	245,496,129.34	247,529,034.69
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	3,154,176.24	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	9,462,528.72	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	3,154,176.24	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	1,051,392.08	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	1,200,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	12,616,704.97	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	30,638,978.25	61,283,287.07	62,754,278.51	71,138,916.21	71,708,129.71
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	2,102,784.16	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				2,102,784.16	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
กระแสรายจ่ายรวม				32,741,762.41	65,489,236.14	67,065,298.41	76,048,838.80	76,658,710.41
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	72,397,445.63	144,808,217.66	148,485,696.28	169,447,290.54	170,870,324.28
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.9600	0.8848	0.8155	0.7516	0.6927
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	69,503,792.13	128,129,351.96	121,090,530.78	127,359,294.72	118,367,512.35
มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ				2,472,000,000.00	**(-สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน-)**			

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	2,824,000,000
7.5%	98.0%	2,840,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,855,000,000
8.5%	ลดลง 1%	2,458,000,000
8.5%	98.0%	2,472,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,485,000,000
9.5%	ลดลง 1%	2,163,000,000
9.5%	98.0%	2,175,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,187,000,000

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	344.42	354.76	365.40	376.36	387.65
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	325.76	335.53	345.59	355.96	366.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	223.25	229.95	236.85	243.95	251.27
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	210.99	217.32	223.84	230.55	237.47
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	462.00	508.20	508.20	508.20	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,173,386.67	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29	4,697,183.46
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	215,192,178.63	231,064,225.39	232,979,234.50	234,951,693.89	252,266,526.86
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	34,430,748.58	36,970,276.06	37,276,677.52	37,592,271.02	40,362,644.30
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	249,622,927.21	268,034,501.46	270,255,912.03	272,543,964.91	292,629,171.16
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	22,466,063.45	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84	26,336,625.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,496,229.27	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65	2,926,291.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	29,954,751.26	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79	35,115,500.54
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	72,294,419.62	77,449,660.41	78,071,655.37	78,712,310.18	84,336,167.92
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
กระแสรายจ่ายรวม				77,286,878.16	82,810,350.44	83,476,773.61	84,163,189.47	90,188,751.35
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	172,336,049.05	185,224,151.02	186,779,138.42	188,380,775.44	202,440,419.81
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6385	0.5884	0.5423	0.4999	0.4607
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	110,030,363.22	108,994,410.77	101,299,105.38	94,163,826.03	93,264,098.97

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		10.50	11.50	12.50	13.50	14.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	65,819.04			-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	399.28	411.26	423.60	436.31	449.40
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	377.64	388.97	400.64	412.66	425.04
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	27,909.66			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	258.81	266.57	274.57	282.81	291.29
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	244.59	251.93	259.49	267.27	275.29
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	559.02	614.92	614.92	614.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	52,560,789.76	27,068,806.73	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	27,068,806.73	55,761,741.86	57,434,594.12	59,157,631.94
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**52,560,789.76**	**54,137,613.46**	**55,761,741.86**	**57,434,594.12**	**59,157,631.94**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,446,432.15	7,439,912.56	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	7,439,912.56	15,326,219.87	15,786,006.46	16,259,586.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,446,432.15**	**14,879,825.11**	**15,326,219.87**	**15,786,006.46**	**16,259,586.66**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	26,949,875.04	29,644,862.54	29,644,862.54	29,644,862.54
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**26,949,875.04**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	17,337,446.28	19,071,190.91	19,071,190.91	19,071,190.91
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**17,337,446.28**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	138,226,466.82	150,465,268.57	150,465,268.57	150,465,268.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**138,226,466.82**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,838,098.97	4,983,241.93	5,132,739.19	5,286,721.37	5,445,323.01
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**254,359,109.02**	**256,514,468.65**	**275,402,022.95**	**277,688,643.97**	**280,043,863.63**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**40,697,457.44**	**41,042,314.98**	**44,064,323.67**	**44,430,183.04**	**44,807,018.18**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**295,056,566.47**	**297,556,783.63**	**319,466,346.62**	**322,118,827.01**	**324,850,881.81**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,555,090.98	26,780,110.53	28,751,971.20	28,990,694.43	29,236,579.36
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,950,565.66	2,975,567.84	3,194,663.47	3,221,188.27	3,248,508.82
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,406,787.98	35,706,814.04	38,335,961.59	38,654,259.24	38,982,105.82
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	85,015,838.61	85,715,899.42	91,850,577.05	92,593,271.56	93,358,246.91
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
กระแสรายจ่ายรวม				90,916,969.94	91,667,035.09	98,239,903.98	99,035,648.10	99,855,264.54
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	204,139,596.53	205,889,748.54	221,226,442.63	223,083,178.91	224,995,617.27
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.4246	0.3913	0.3607	0.3324	0.3064
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	86,679,305.80	80,573,511.86	79,793,059.46	74,159,318.08	68,935,507.19

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		15.50	16.50	17.50	18.50	19.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	462.88	476.76	491.07	505.80	520.97
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	437.79	450.92	464.45	478.38	492.74
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	300.03	309.03	318.30	327.85	337.68
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	283.55	292.06	300.82	309.84	319.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	676.41	676.41	676.41	744.06	744.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,415.77	2,415.77	2,415.77	2,657.34	2,657.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	5,608,682.70	5,776,943.18	5,950,251.48	6,128,759.02	6,312,621.79
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	302,387,872.08	304,886,524.62	307,460,136.73	332,020,902.63	334,751,247.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	48,382,059.53	48,781,843.94	49,193,621.88	53,123,344.42	53,560,199.63
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	350,769,931.62	353,668,368.56	356,653,758.61	385,144,247.05	388,311,447.35
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	31,569,293.85	31,830,153.17	32,098,838.27	34,662,982.23	34,948,030.26
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,507,699.32	3,536,683.69	3,566,537.59	3,851,442.47	3,883,114.47
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	42,092,391.79	42,440,204.23	42,798,451.03	46,217,309.65	46,597,373.68
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	100,615,580.85	101,427,143.20	102,263,052.41	110,240,389.17	111,127,205.26
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
กระแสรายจ่ายรวม				107,630,979.48	108,500,510.57	109,396,127.58	117,943,274.11	118,893,434.21
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	243,138,952.13	245,167,857.99	247,257,631.02	267,200,972.93	269,418,013.15
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.2824	0.2603	0.2399	0.2211	0.2038
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	68,658,306.72	63,807,631.89	59,310,182.47	59,072,791.10	54,896,883.78

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2593
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		20.50	21.50	22.50	23.50	24.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พืนทีเช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พืนทีโรงภาพยนต์ทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พืนทีโรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พืนทีเช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พืนทีโรงภาพยนต์ทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พืนที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพืนที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	536.60	552.70	569.28	586.36	603.95
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	507.52	522.74	538.43	554.58	571.22
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พืนทีเช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีโบว์ลิงทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีโบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	347.82	358.25	369.00	380.07	391.47
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	328.71	338.57	348.73	359.19	369.97
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พืนทีสำนักงานทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พืนทีสำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีสำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีสำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,062.94	1,169.23	1,169.23	1,169.23	1,286.15
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พืนทีเช่าฟิตเนส						
พืนทีฟิตเนสทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พืนทีฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พืนทีเช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีฟิตเนสทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	744.06	818.46	818.46	818.46	900.31
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พืนทีเช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พืนทีร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พืนทีเช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีร้านค้าทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,657.34	2,923.08	2,923.08	2,923.08	3,215.38
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**70,637,306.28**	**72,756,425.46**	**74,939,118.23**	**77,187,291.77**	**79,502,910.53**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**19,414,796.79**	**19,997,240.69**	**20,597,157.91**	**21,215,072.65**	**21,851,524.83**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**35,870,283.68**	**39,457,312.05**	**39,457,312.05**	**39,457,312.05**	**43,403,043.25**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**23,076,141.00**	**25,383,755.10**	**25,383,755.10**	**25,383,755.10**	**27,922,130.61**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**182,062,974.97**	**200,269,272.47**	**200,269,272.47**	**200,269,272.47**	**220,296,199.72**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	6,502,000.44	6,697,060.46	6,897,972.27	7,104,911.44	7,318,058.78
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**337,563,503.16**	**364,561,066.23**	**367,544,588.03**	**370,617,615.48**	**400,293,867.72**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**54,010,160.51**	**58,329,770.60**	**58,807,134.08**	**59,298,818.48**	**64,047,018.83**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**391,573,663.66**	**422,890,836.83**	**426,351,722.11**	**429,916,433.96**	**464,340,886.55**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	35,241,629.73	38,060,175.31	38,371,654.99	38,692,479.06	41,790,679.79
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,915,736.64	4,228,908.37	4,263,517.22	4,299,164.34	4,643,408.87
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	46,988,839.64	50,746,900.42	51,162,206.65	51,589,972.07	55,720,906.39
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	112,040,625.83	120,809,434.31	121,778,482.19	122,776,601.51	132,415,448.23
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73
กระแสรายจ่ายรวม				119,872,099.10	129,267,251.05	130,305,516.63	131,374,930.19	141,702,265.97
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	271,701,564.56	293,623,585.78	296,046,205.48	298,541,503.77	322,638,620.59
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.1878	0.1731	0.1595	0.1470	0.1355
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	51,025,010.42	50,821,838.34	47,227,066.98	43,893,960.22	43,720,759.48

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2594	ปี 2595	ปี 2596	ปี 2597	ปี 2598
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		25.50	26.50	27.50	28.50	29.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	622.07	640.73	659.95	679.75	700.14
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	588.35	606.00	624.18	642.91	662.19
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	403.21	415.31	427.77	440.60	453.82
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	381.07	392.50	404.27	416.40	428.89
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	900.31	900.31	990.34	990.34	990.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,215.38	3,215.38	3,536.92	3,536.92	3,536.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	7,537,600.55	7,763,728.56	7,996,640.42	8,236,539.63	8,483,635.82
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	403,554,042.54	406,912,022.61	439,532,879.44	443,095,360.49	446,764,715.98
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	64,568,646.81	65,105,923.62	70,325,260.71	70,895,257.68	71,482,354.56
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	468,122,689.35	472,017,946.23	509,858,140.15	513,990,618.17	518,247,070.54
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	42,131,042.04	42,481,615.16	45,887,232.61	46,259,155.64	46,642,236.35
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,681,226.89	4,720,179.46	5,098,581.40	5,139,906.18	5,182,470.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	56,174,722.72	56,642,153.55	61,182,976.82	61,678,874.18	62,189,648.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			(บาทต่อปี)	133,474,353.02	134,565,024.94	145,160,279.24	146,317,373.09	147,509,179.75
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
กระแสรายจ่ายรวม				142,836,806.80	144,005,383.87	155,357,442.04	156,597,185.45	157,874,121.16
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	325,285,882.54	328,012,562.36	354,500,698.10	357,393,432.72	360,372,949.38
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1249	0.1151	0.1061	0.0978	0.0901
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	40,626,255.01	37,757,526.05	37,609,688.06	34,946,287.24	32,476,810.20

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2599	ปี 2600	ปี 2601	ปี 2602	ปี 2603
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		30.50	31.50	32.50	33.50	34.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	721.15	742.78	765.07	788.02	811.66
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	467.43	481.46	495.90	510.78	526.10
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	441.76	455.01	468.67	482.73	497.21
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,556.25	1,556.25	1,556.25	1,711.87	1,711.87
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,089.37	1,089.37	1,089.37	1,198.31	1,198.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,890.61	3,890.61	3,890.61	4,279.68	4,279.68
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ	3%	(บาทต่อปี)	8,738,144.90	9,000,289.24	9,270,297.92	9,548,406.86	9,834,859.06
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	482,622,503.23	486,515,322.46	490,524,926.27	529,941,004.40	534,194,793.09
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	77,219,600.52	77,842,451.59	78,483,988.20	84,790,560.70	85,471,166.89
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	559,842,103.74	564,357,774.06	569,008,914.48	614,731,565.11	619,665,959.98
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	50,385,789.34	50,792,199.66	51,210,802.30	55,325,840.86	55,769,936.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	5,598,421.04	5,643,577.74	5,690,089.14	6,147,315.65	6,196,659.60
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	67,181,052.45	67,722,932.89	68,281,069.74	73,767,787.81	74,359,915.20
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	159,155,789.05	160,420,176.74	161,722,496.05	174,524,838.23	175,906,468.80
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
กระแสรายจ่ายรวม				170,352,631.12	171,707,332.22	173,102,674.34	186,819,469.53	188,299,788.00
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	389,489,472.62	392,650,441.84	395,906,240.13	427,912,095.58	431,366,171.99
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0831	0.0766	0.0706	0.0650	0.0599
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	32,350,995.60	30,058,569.27	27,933,560.68	27,826,695.66	25,853,500.15

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2604	ปี 2605	ปี 2606	ปี 2607
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		35.50	36.50	37.50	38.50
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	836.01	861.09	886.92	913.53
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	790.70	814.42	838.85	864.01
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	541.88	558.14	574.89	592.13
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	512.12	527.49	543.31	559.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,711.87	1,883.06	1,883.06	1,883.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,198.31	1,318.14	1,318.14	1,318.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	4,279.68	4,707.64	4,707.64	4,707.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	10,129,904.84	10,433,801.98	10,746,816.04	11,069,220.52
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	538,576,195.44	581,903,844.67	586,552,074.42	591,339,751.06
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	86,172,191.27	93,104,615.15	93,848,331.91	94,614,360.17
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	624,748,386.71	675,008,459.82	680,400,406.33	685,954,111.23
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	56,227,354.80	60,750,761.38	61,236,036.57	61,735,870.01
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	6,247,483.87	6,750,084.60	6,804,004.06	6,859,541.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	74,969,806.40	81,001,015.18	81,648,048.76	82,314,493.35
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	177,329,548.28	191,402,368.75	192,912,113.77	194,467,151.15
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
กระแสรายจ่ายรวม				189,824,516.01	204,902,537.95	206,520,121.90	208,186,233.37
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	434,923,870.69	470,105,921.88	473,880,284.43	477,767,877.86
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.0552	0.0509	0.0469	0.0432
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	24,024,759.69	23,933,562.59	22,235,884.59	20,662,027.41

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2608	ปี 2609	ปี 2610
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		39.50	40.50	40.98
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	940.94	969.16	998.24
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	889.93	916.63	944.13
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	609.90	628.19	647.04
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	576.40	593.69	611.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	2,071.36	2,071.36	2,071.36
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,449.95	1,449.95	1,449.95
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	5,178.41	5,178.41	5,178.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	11,401,297.14	11,743,336.05	5,805,905.34
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	638,967,343.31	644,046,589.46	311,653,542.24
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	102,234,774.93	103,047,454.31	49,864,566.76
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	741,202,118.24	747,094,043.77	361,518,108.99
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	66,708,190.64	67,238,463.94	32,536,629.81
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	7,412,021.18	7,470,940.44	3,615,181.09
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	1,152,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	88,944,254.19	89,651,285.25	43,382,173.08
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	209,936,593.11	211,586,332.26	102,377,070.52
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
กระแสรายจ่ายรวม				224,760,635.47	226,528,213.13	109,607,432.70
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	516,441,482.77	520,565,830.64	251,910,676.30
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0399	0.0367	0.0353
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	20,584,841.06	19,123,506.35	8,898,996.55

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

มูลค่าทรัพย์สินตามอายุสัญญา 10.73 + 30 ปี
สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
(ไตรมาสที่ 3)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
ระยะเวลา		(1 ต.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		3.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		0.25	1.25	2.25	3.25	4.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	32,909.52	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	32,909.52	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	280.60	289.02	297.69	324.65	334.39
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	281.00	289.43	298.11	307.06	316.27
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	13,954.83	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	13,954.83	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	181.88	187.33	192.95	210.43	216.75
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	182.00	187.46	193.08	198.88	204.84
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,436.60	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	8,436.60	33,746.40	16,498.24	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	7,753.50	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	7,753.50	31,014.00	19,258.69		
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	62.10%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	420.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	18,029.79	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	11,557.59	39,850.16	15,255.69	-	
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,472.20	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	64.10%	55.26%	21.15%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	9,234,344.24	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				9,234,344.24	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	2,538,076.92	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				2,538,076.92	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	4,932,458.19	19,729,832.76	9,645,696.02		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				4,932,458.19	19,729,832.76	19,994,592.02	22,272,624.00	22,272,624.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	3,256,470.00	13,025,880.00	8,088,651.29		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				3,256,470.00	13,025,880.00	13,025,880.00	14,328,468.00	14,328,468.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,545,122.94	48,889,395.74	15,433,363.29	-	
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	9,514,129.04	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	24,059,251.98	96,324,820.52	99,022,664.57	116,616,681.72	116,616,681.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	900,000.00	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	44,920,601.32	181,290,908.45	185,819,823.01	211,634,594.26	213,387,098.87
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	7,187,296.21	29,006,545.35	29,731,171.68	33,861,535.08	34,141,935.82
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	52,107,897.54	210,297,453.81	215,550,994.69	245,496,129.34	247,529,034.69
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	1,563,236.93	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	4,689,710.78	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	1,563,236.93	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	521,078.98	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	600,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	6,252,947.70	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	15,190,211.31	61,283,287.07	62,754,278.51	71,138,916.21	71,708,129.71
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	1,042,157.95	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				1,042,157.95	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
กระแสรายจ่ายรวม				16,232,369.26	65,489,236.14	67,065,298.41	76,048,838.80	76,658,710.41
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	35,875,528.28	144,808,217.66	148,485,696.28	169,447,290.54	170,870,324.28
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.9798	0.9031	0.8323	0.7671	0.7070
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	35,151,273.11	130,769,350.58	123,585,535.93	129,983,355.47	120,806,515.36
มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ				2,487,000,000.00	(-สองพันสี่ร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน-)			

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	2,840,000,000
7.5%	98.0%	2,856,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,872,000,000
8.5%	ลดลง 1%	2,473,000,000
8.5%	98.0%	2,487,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,500,000,000
9.5%	ลดลง 1%	2,177,000,000
9.5%	98.0%	2,189,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,201,000,000

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		5.25	6.25	7.25	8.25	9.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	344.42	354.76	365.40	376.36	387.65
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	325.76	335.53	345.59	355.96	366.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	223.25	229.95	236.85	243.95	251.27
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	210.99	217.32	223.84	230.55	237.47
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	660.00	726.00	726.00	726.00	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	462.00	508.20	508.20	508.20	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,173,386.67	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29	4,697,183.46
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	215,192,178.63	231,064,225.39	232,979,234.50	234,951,693.89	252,266,526.86
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	34,430,748.58	36,970,276.06	37,276,677.52	37,592,271.02	40,362,644.30
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	249,622,927.21	268,034,501.46	270,255,912.03	272,543,964.91	292,629,171.16
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	22,466,063.45	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84	26,336,625.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,496,229.27	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65	2,926,291.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	29,954,751.26	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79	35,115,500.54
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	72,294,419.62	77,449,660.41	78,071,655.37	78,712,310.18	84,336,167.92
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42
กระแสรายจ่ายรวม				77,286,878.16	82,810,350.44	83,476,773.61	84,163,189.47	90,188,751.35
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	172,336,049.05	185,224,151.02	186,779,138.42	188,380,775.44	202,440,419.81
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6516	0.6006	0.5535	0.5102	0.4702
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	112,297,443.94	111,240,253.60	103,386,175.48	96,103,959.64	95,185,865.87

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2579	ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		10.25	11.25	12.25	13.25	14.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	65,819.04			-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	399.28	411.26	423.60	436.31	449.40
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	377.64	388.97	400.64	412.66	425.04
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	27,909.66			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	50.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	258.81	266.57	274.57	282.81	291.29
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	244.59	251.93	259.49	267.27	275.29
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	798.60	878.46	878.46	878.46
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	559.02	614.92	614.92	614.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	52,560,789.76	27,068,806.73	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	27,068,806.73	55,761,741.86	57,434,594.12	59,157,631.94
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**52,560,789.76**	**54,137,613.46**	**55,761,741.86**	**57,434,594.12**	**59,157,631.94**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,446,432.15	7,439,912.56	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	7,439,912.56	15,326,219.87	15,786,006.46	16,259,586.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,446,432.15**	**14,879,825.11**	**15,326,219.87**	**15,786,006.46**	**16,259,586.66**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	26,949,875.04	29,644,862.54	29,644,862.54	29,644,862.54
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**26,949,875.04**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	17,337,446.28	19,071,190.91	19,071,190.91	19,071,190.91
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**17,337,446.28**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	138,226,466.82	150,465,268.57	150,465,268.57	150,465,268.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**138,226,466.82**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,838,098.97	4,983,241.93	5,132,739.19	5,286,721.37	5,445,323.01
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**254,359,109.02**	**256,514,468.65**	**275,402,022.95**	**277,688,643.97**	**280,043,863.63**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**40,697,457.44**	**41,042,314.98**	**44,064,323.67**	**44,430,183.04**	**44,807,018.18**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**295,056,566.47**	**297,556,783.63**	**319,466,346.62**	**322,118,827.01**	**324,850,881.81**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,555,090.98	26,780,110.53	28,751,971.20	28,990,694.43	29,236,579.36
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,851,696.99	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,950,565.66	2,975,567.84	3,194,663.47	3,221,188.27	3,248,508.82
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,406,787.98	35,706,814.04	38,335,961.59	38,654,259.24	38,982,105.82
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	85,015,838.61	85,715,899.42	91,850,577.05	92,593,271.56	93,358,246.91
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				5,901,131.33	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64
กระแสรายจ่ายรวม				90,916,969.94	91,667,035.09	98,239,903.98	99,035,648.10	99,855,264.54
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	204,139,596.53	205,889,748.54	221,226,442.63	223,083,178.91	224,995,617.27
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.4334	0.3994	0.3681	0.3393	0.3127
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	88,465,118.99	82,233,806.80	81,437,214.38	75,687,214.77	70,355,904.52

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2584	ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		15.25	16.25	17.25	18.25	19.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	462.88	476.76	491.07	505.80	520.97
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	437.79	450.92	464.45	478.38	492.74
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	300.03	309.03	318.30	327.85	337.68
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	283.55	292.06	300.82	309.84	319.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	966.31	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	676.41	676.41	676.41	744.06	744.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,415.77	2,415.77	2,415.77	2,657.34	2,657.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				60,932,360.90	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				16,747,374.26	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				32,609,348.80	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				20,978,310.00	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	5,608,682.70	5,776,943.18	5,950,251.48	6,128,759.02	6,312,621.79
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	302,387,872.08	304,886,524.62	307,460,136.73	332,020,902.63	334,751,247.72
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	48,382,059.53	48,781,843.94	49,193,621.88	53,123,344.42	53,560,199.63
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	350,769,931.62	353,668,368.56	356,653,758.61	385,144,247.05	388,311,447.35
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	31,569,293.85	31,830,153.17	32,098,838.27	34,662,982.23	34,948,030.26
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,523,097.95	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,507,699.32	3,536,683.69	3,566,537.59	3,851,442.47	3,883,114.47
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	42,092,391.79	42,440,204.23	42,798,451.03	46,217,309.65	46,597,373.68
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	100,615,580.85	101,427,143.20	102,263,052.41	110,240,389.17	111,127,205.26
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,015,398.63	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95
กระแสรายจ่ายรวม				107,630,979.48	108,500,510.57	109,396,127.58	117,943,274.11	118,893,434.21
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	243,138,952.13	245,167,857.99	247,257,631.02	267,200,972.93	269,418,013.15
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.2882	0.2656	0.2448	0.2256	0.2080
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	70,073,132.28	65,122,467.11	60,532,129.68	60,289,891.53	56,027,900.60

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2589	ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2593
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		20.25	21.25	22.25	23.25	24.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พืนทีเช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พืนทีโรงภาพยนต์ทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พืนทีโรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พืนทีเช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พืนทีโรงภาพยนต์ทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พืนที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพืนที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	536.60	552.70	569.28	586.36	603.95
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	507.52	522.74	538.43	554.58	571.22
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พืนทีเช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีโบว์ลิงทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีโบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	347.82	358.25	369.00	380.07	391.47
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	328.71	338.57	348.73	359.19	369.97
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พืนทีสำนักงานทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พืนทีสำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีสำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีสำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,062.94	1,169.23	1,169.23	1,169.23	1,286.15
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พืนทีเช่าฟิตเนส						
พืนทีฟิตเนสทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พืนทีฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พืนทีเช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีฟิตเนสทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	744.06	818.46	818.46	818.46	900.31
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พืนทีเช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พืนทีร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พืนทีเช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีร้านค้าทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,657.34	2,923.08	2,923.08	2,923.08	3,215.38
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	70,637,306.28	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53	81,887,997.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**70,637,306.28**	**72,756,425.46**	**74,939,118.23**	**77,187,291.77**	**79,502,910.53**	**81,887,997.84**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)									
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,414,796.79	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83	22,507,070.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**19,414,796.79**	**19,997,240.69**	**20,597,157.91**	**21,215,072.65**	**21,851,524.83**	**22,507,070.58**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)									
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	35,870,283.68	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25	43,403,043.25
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**35,870,283.68**	**39,457,312.05**	**39,457,312.05**	**39,457,312.05**	**43,403,043.25**	**43,403,043.25**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)									
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	23,076,141.00	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61	27,922,130.61
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**23,076,141.00**	**25,383,755.10**	**25,383,755.10**	**25,383,755.10**	**27,922,130.61**	**27,922,130.61**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)									
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	182,062,974.97	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72	220,296,199.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**182,062,974.97**	**200,269,272.47**	**200,269,272.47**	**200,269,272.47**	**220,296,199.72**	**220,296,199.72**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)									
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	6,502,000.44	6,697,060.46	6,897,972.27	7,104,911.44	7,318,058.78	7,537,600.55
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**337,563,503.16**	**364,561,066.23**	**367,544,588.03**	**370,617,615.48**	**400,293,867.72**	**403,554,042.54**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**54,010,160.51**	**58,329,770.60**	**58,807,134.08**	**59,298,818.48**	**64,047,018.83**	**64,568,646.81**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**391,573,663.66**	**422,890,836.83**	**426,351,722.11**	**429,916,433.96**	**464,340,886.55**	**468,122,689.35**
กระแสรายจ่าย									
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60	14,043,680.68
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	35,241,629.73	38,060,175.31	38,371,654.99	38,692,479.06	41,790,679.79	42,131,042.04
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	11,747,209.91	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60	14,043,680.68
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,915,736.64	4,228,908.37	4,263,517.22	4,299,164.34	4,643,408.87	4,681,226.89
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	46,988,839.64	50,746,900.42	51,162,206.65	51,589,972.07	55,720,906.39	56,174,722.72
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**112,040,625.83**	**120,809,434.31**	**121,778,482.19**	**122,776,601.51**	**132,415,448.23**	**133,474,353.02**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร									
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,831,473.27	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73	9,362,453.79
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**7,831,473.27**	**8,457,816.74**	**8,527,034.44**	**8,598,328.68**	**9,286,817.73**	**9,362,453.79**
กระแสรายจ่ายรวม				**119,872,099.10**	**129,267,251.05**	**130,305,516.63**	**131,374,930.19**	**141,702,265.97**	**142,836,806.80**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**271,701,564.56**	**293,623,585.78**	**296,046,205.48**	**298,541,503.77**	**322,638,620.59**	**325,285,882.54**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1917	0.1767	0.1628	0.1501	0.1383	0.1275
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**52,076,223.78**	**51,869,193.67**	**48,200,170.85**	**44,798,540.97**	**44,621,566.50**	**41,463,215.59**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2594	ปี 2595	ปี 2596	ปี 2597	ปี 2598
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		25.25	26.25	27.25	28.25	29.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	622.07	640.73	659.95	679.75	700.14
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	588.35	606.00	624.18	642.91	662.19
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	403.21	415.31	427.77	440.60	453.82
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	381.07	392.50	404.27	416.40	428.89
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,286.15	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	900.31	900.31	990.34	990.34	990.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,215.38	3,215.38	3,536.92	3,536.92	3,536.92
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				81,887,997.84	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				22,507,070.58	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				43,403,043.25	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				27,922,130.61	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	7,537,600.55	7,763,728.56	7,996,640.42	8,236,539.63	8,483,635.82
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	403,554,042.54	406,912,022.61	439,532,879.44	443,095,360.49	446,764,715.98
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	64,568,646.81	65,105,923.62	70,325,260.71	70,895,257.68	71,482,354.56
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	468,122,689.35	472,017,946.23	509,858,140.15	513,990,618.17	518,247,070.54
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	42,131,042.04	42,481,615.16	45,887,232.61	46,259,155.64	46,642,236.35
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,043,680.68	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,681,226.89	4,720,179.46	5,098,581.40	5,139,906.18	5,182,470.71
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	56,174,722.72	56,642,153.55	61,182,976.82	61,678,874.18	62,189,648.46
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			(บาทต่อปี)	133,474,353.02	134,565,024.94	145,160,279.24	146,317,373.09	147,509,179.75
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				9,362,453.79	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41
กระแสรายจ่ายรวม				142,836,806.80	144,005,383.87	155,357,442.04	156,597,185.45	157,874,121.16
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	325,285,882.54	328,012,562.36	354,500,698.10	357,393,432.72	360,372,949.38
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1275	0.1175	0.1083	0.0998	0.0920
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	41,463,215.59	38,535,243.84	38,384,626.59	35,666,077.62	33,146,022.76

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2599	ปี 2600	ปี 2601	ปี 2602	ปี 2603	ปี 2604
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		30.25	31.25	32.25	33.25	34.25	35.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ							
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์							
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)						
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	721.15	742.78	765.07	788.02	811.66	836.01
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	682.06	702.52	723.60	745.31	767.67	790.70
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์							
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)						
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)						
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	467.43	481.46	495.90	510.78	526.10	541.88
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	441.76	455.01	468.67	482.73	497.21	512.12
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน							
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,556.25	1,556.25	1,556.25	1,711.87	1,711.87	1,711.87
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส							
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)						
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,089.37	1,089.37	1,089.37	1,198.31	1,198.31	1,198.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย							
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)						
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,890.61	3,890.61	3,890.61	4,279.68	4,279.68	4,279.68
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%		

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)

- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	94,930,632.90	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66	110,050,621.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**94,930,632.90**	**97,778,551.88**	**100,711,908.44**	**103,733,265.69**	**106,845,263.66**	**110,050,621.57**

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)

- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,091,863.41	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13	30,247,620.80
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**26,091,863.41**	**26,874,619.31**	**27,680,857.89**	**28,511,283.62**	**29,366,622.13**	**30,247,620.80**

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)

- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	52,517,682.33	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57	57,769,450.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**52,517,682.33**	**52,517,682.33**	**52,517,682.33**	**57,769,450.57**	**57,769,450.57**	**57,769,450.57**

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)

- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	33,785,778.04	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84	37,164,355.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**33,785,778.04**	**33,785,778.04**	**33,785,778.04**	**37,164,355.84**	**37,164,355.84**	**37,164,355.84**

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)

- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)						
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82	293,214,241.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**266,558,401.66**	**266,558,401.66**	**266,558,401.66**	**293,214,241.82**	**293,214,241.82**	**293,214,241.82**

รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)

รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	8,738,144.90	9,000,289.24	9,270,297.92	9,548,406.86	9,834,859.06	10,129,904.84
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**482,622,503.23**	**486,515,322.46**	**490,524,926.27**	**529,941,004.40**	**534,194,793.09**	**538,576,195.44**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**77,219,600.52**	**77,842,451.59**	**78,483,988.20**	**84,790,560.70**	**85,471,166.89**	**86,172,191.27**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**559,842,103.74**	**564,357,774.06**	**569,008,914.48**	**614,731,565.11**	**619,665,959.98**	**624,748,386.71**

กระแสรายจ่าย

- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80	18,742,451.60
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	50,385,789.34	50,792,199.66	51,210,802.30	55,325,840.86	55,769,936.40	56,227,354.80
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,795,263.11	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80	18,742,451.60
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	5,598,421.04	5,643,577.74	5,690,089.14	6,147,315.65	6,196,659.60	6,247,483.87
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	67,181,052.45	67,722,932.89	68,281,069.74	73,767,787.81	74,359,915.20	74,969,806.40
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**159,155,789.05**	**160,420,176.74**	**161,722,496.05**	**174,524,838.23**	**175,906,468.80**	**177,329,548.28**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร									
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	11,196,842.07	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20	12,494,967.73
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**11,196,842.07**	**11,287,155.48**	**11,380,178.29**	**12,294,631.30**	**12,393,319.20**	**12,494,967.73**
กระแสรายจ่ายรวม				**170,352,631.12**	**171,707,332.22**	**173,102,674.34**	**186,819,469.53**	**188,299,788.00**	**189,824,516.01**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**389,489,472.62**	**392,650,441.84**	**395,906,240.13**	**427,912,095.58**	**431,366,171.99**	**434,923,870.69**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.0848	0.0781	0.0720	0.0664	0.0612	0.0564
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**33,017,801.57**	**30,678,171.67**	**28,509,208.35**	**28,399,669.96**	**26,386,237.37**	**24,519,703.06**

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2604	ปี 2605	ปี 2606	ปี 2607
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		35.25	36.25	37.25	38.25
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	836.01	861.09	886.92	913.53
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	790.70	814.42	838.85	864.01
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	541.88	558.14	574.89	592.13
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	512.12	527.49	543.31	559.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,711.87	1,883.06	1,883.06	1,883.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,198.31	1,318.14	1,318.14	1,318.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	4,279.68	4,707.64	4,707.64	4,707.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	10,129,904.84	10,433,801.98	10,746,816.04	11,069,220.52
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	538,576,195.44	581,903,844.67	586,552,074.42	591,339,751.06
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	86,172,191.27	93,104,615.15	93,848,331.91	94,614,360.17
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	624,748,386.71	675,008,459.82	680,400,406.33	685,954,111.23
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	56,227,354.80	60,750,761.38	61,236,036.57	61,735,870.01
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	6,247,483.87	6,750,084.60	6,804,004.06	6,859,541.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	74,969,806.40	81,001,015.18	81,648,048.76	82,314,493.35
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	177,329,548.28	191,402,368.75	192,912,113.77	194,467,151.15
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
กระแสรายจ่ายรวม				189,824,516.01	204,902,537.95	206,520,121.90	208,186,233.37
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	434,923,870.69	470,105,921.88	473,880,284.43	477,767,877.86
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0564	0.0520	0.0479	0.0441
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	24,519,703.06	24,426,703.70	22,694,126.82	21,087,718.59

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2608	ปี 2609	ปี 2610
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		39.25	40.25	40.73
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	940.94	969.16	998.24
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	889.93	916.63	944.13
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	609.90	628.19	647.04
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	576.40	593.69	611.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	2,071.36	2,071.36	2,071.36
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,449.95	1,449.95	1,449.95
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	5,178.41	5,178.41	5,178.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	11,401,297.14	11,743,336.05	5,805,905.34
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	638,967,343.31	644,046,589.46	311,653,542.24
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	102,234,774.93	103,047,454.31	49,864,566.76
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	741,202,118.24	747,094,043.77	361,518,108.99
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	66,708,190.64	67,238,463.94	32,536,629.81
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	7,412,021.18	7,470,940.44	3,615,181.09
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	1,152,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	88,944,254.19	89,651,285.25	43,382,173.08
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	209,936,593.11	211,586,332.26	102,377,070.52
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
กระแสรายจ่ายรวม				224,760,635.47	226,528,213.13	109,607,432.70
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	516,441,482.77	520,565,830.64	251,910,676.30
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0407	0.0375	0.0361
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	21,008,839.52	19,517,574.69	9,082,135.61

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

มูลค่าทรัพย์สินตามอายุสัญญา 10.48 + 30 ปี

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569

(ไตรมาสที่ 4)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573	ปี 2574
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	289.02	297.69	324.65	334.39	344.42
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	289.43	298.11	307.06	316.27	325.76
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	187.33	192.95	210.43	216.75	223.25
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	187.46	193.08	198.88	204.84	210.99
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	16,498.24	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	660.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	19,258.69			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	62.10%	0.00%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	462.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	39,850.16	15,255.69	-		
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	55.26%	21.15%	0.00%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	10.00%		

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95	45,339,398.96
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95	45,339,398.96
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49	12,461,619.28
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49	12,461,619.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	19,729,832.76	9,645,696.02	-		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				19,729,832.76	19,994,592.02	22,272,624.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	13,025,880.00	8,088,651.29	-		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				13,025,880.00	13,025,880.00	14,328,468.00	14,328,468.00	14,328,468.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	48,889,395.74	15,433,363.29			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	96,324,820.52	99,022,664.57	116,616,681.72	116,616,681.72	116,616,681.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72	4,173,386.67
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	181,290,908.45	185,819,823.01	211,634,594.26	213,387,098.87	215,192,178.63
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	29,006,545.35	29,731,171.68	33,861,535.08	34,141,935.82	34,430,748.58
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	210,297,453.81	215,550,994.69	245,496,129.34	247,529,034.69	249,622,927.21
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04	7,488,687.82
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12	22,466,063.45
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04	7,488,687.82
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35	2,496,229.27
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16	29,954,751.26
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	61,283,287.07	62,754,278.51	71,138,916.21	71,708,129.71	72,294,419.62
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69	4,992,458.54
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69	4,992,458.54
กระแสรายจ่ายรวม				65,489,236.14	67,065,298.41	76,048,838.80	76,658,710.41	77,286,878.16
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	144,808,217.66	148,485,696.28	169,447,290.54	170,870,324.28	172,336,049.05
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	133,463,797.08	126,131,917.14	132,661,639.34	123,295,583.38	114,611,227.74

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ	2,502,000,000.00	**(-สองพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน-)**

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	2,856,000,000
7.5%	98.0%	2,872,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,888,000,000
8.5%	ลดลง 1%	2,488,000,000
8.5%	98.0%	2,502,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,516,000,000
9.5%	ลดลง 1%	2,191,000,000
9.5%	98.0%	2,204,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	2,216,000,000

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577	ปี 2578	ปี 2579
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	354.76	365.40	376.36	387.65	399.28
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	335.53	345.59	355.96	366.64	377.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	229.95	236.85	243.95	251.27	258.81
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	217.32	223.84	230.55	237.47	244.59
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	726.00	726.00	726.00	798.60	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	508.20	508.20	508.20	559.02	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97	52,560,789.76
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41	51,029,892.97	52,560,789.76
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28	14,446,432.15
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85	14,025,662.28	14,446,432.15
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04	26,949,875.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40	26,949,875.04	26,949,875.04
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28	17,337,446.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80	17,337,446.28	17,337,446.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82	138,226,466.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14	138,226,466.82	138,226,466.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29	4,697,183.46	4,838,098.97
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	231,064,225.39	232,979,234.50	234,951,693.89	252,266,526.86	254,359,109.02
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	36,970,276.06	37,276,677.52	37,592,271.02	40,362,644.30	40,697,457.44
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	268,034,501.46	270,255,912.03	272,543,964.91	292,629,171.16	295,056,566.47
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13	8,851,696.99
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84	26,336,625.40	26,555,090.98
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95	8,778,875.13	8,851,696.99
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65	2,926,291.71	2,950,565.66
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79	35,115,500.54	35,406,787.98
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	77,449,660.41	78,071,655.37	78,712,310.18	84,336,167.92	85,015,838.61
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42	5,901,131.33
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30	5,852,583.42	5,901,131.33
กระแสรายจ่ายรวม				82,810,350.44	83,476,773.61	84,163,189.47	90,188,751.35	90,916,969.94
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	185,224,151.02	186,779,138.42	188,380,775.44	202,440,419.81	204,139,596.53
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6129	0.5649	0.5207	0.4799	0.4423
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	113,532,217.25	105,516,391.55	98,084,029.97	97,147,108.66	90,287,881.45

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2580	ปี 2581	ปี 2582	ปี 2583	ปี 2584
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		11.00	12.00	13.00	14.00	15.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	65,819.04	-			-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	65,819.04	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	50.00%	0.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	411.26	423.60	436.31	449.40	462.88
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	388.97	400.64	412.66	425.04	437.79
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	27,909.66	-			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	27,909.66	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	50.00%	0.00%			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	266.57	274.57	282.81	291.29	300.03
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	251.93	259.49	267.27	275.29	283.55
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	878.46	878.46	878.46	966.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	614.92	614.92	614.92	676.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15	2,415.77
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	27,068,806.73	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,068,806.73	55,761,741.86	57,434,594.12	59,157,631.94	60,932,360.90
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**54,137,613.46**	**55,761,741.86**	**57,434,594.12**	**59,157,631.94**	**60,932,360.90**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	7,439,912.56	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	7,439,912.56	15,326,219.87	15,786,006.46	16,259,586.66	16,747,374.26
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,879,825.11**	**15,326,219.87**	**15,786,006.46**	**16,259,586.66**	**16,747,374.26**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	29,644,862.54	29,644,862.54	29,644,862.54	32,609,348.80
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**29,644,862.54**	**32,609,348.80**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	19,071,190.91	19,071,190.91	19,071,190.91	20,978,310.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**19,071,190.91**	**20,978,310.00**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	150,465,268.57	150,465,268.57	150,465,268.57	165,511,795.43
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**150,465,268.57**	**165,511,795.43**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,983,241.93	5,132,739.19	5,286,721.37	5,445,323.01	5,608,682.70
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**256,514,468.65**	**275,402,022.95**	**277,688,643.97**	**280,043,863.63**	**302,387,872.08**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**41,042,314.98**	**44,064,323.67**	**44,430,183.04**	**44,807,018.18**	**48,382,059.53**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**297,556,783.63**	**319,466,346.62**	**322,118,827.01**	**324,850,881.81**	**350,769,931.62**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45	10,523,097.95
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,780,110.53	28,751,971.20	28,990,694.43	29,236,579.36	31,569,293.85
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,926,703.51	9,583,990.40	9,663,564.81	9,745,526.45	10,523,097.95
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,975,567.84	3,194,663.47	3,221,188.27	3,248,508.82	3,507,699.32
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,706,814.04	38,335,961.59	38,654,259.24	38,982,105.82	42,092,391.79
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**85,715,899.42**	**91,850,577.05**	**92,593,271.56**	**93,358,246.91**	**100,615,580.85**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,951,135.67	6,389,326.93	6,442,376.54	6,497,017.64	7,015,398.63
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**5,951,135.67**	**6,389,326.93**	**6,442,376.54**	**6,497,017.64**	**7,015,398.63**
กระแสรายจ่ายรวม				**91,667,035.09**	**98,239,903.98**	**99,035,648.10**	**99,855,264.54**	**107,630,979.48**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**205,889,748.54**	**221,226,442.63**	**223,083,178.91**	**224,995,617.27**	**243,138,952.13**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.4076	0.3757	0.3463	0.3191	0.2941
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**83,928,073.54**	**83,115,216.95**	**77,246,789.28**	**71,805,551.29**	**71,516,891.38**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2585	ปี 2586	ปี 2587	ปี 2588	ปี 2589
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พืนทีเช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พืนทีโรงภาพยนต์ทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พืนทีโรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พืนทีเช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พืนทีโรงภาพยนต์ทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	476.76	491.07	505.80	520.97	536.60
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	450.92	464.45	478.38	492.74	507.52
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พืนทีเช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีโบว์ลิงทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีโบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	309.03	318.30	327.85	337.68	347.82
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	292.06	300.82	309.84	319.14	328.71
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พืนทีสำนักงานทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พืนทีสำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีสำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	966.31	966.31	1,062.94	1,062.94	1,062.94
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พืนทีเช่าฟิตเนส						
พื้นทีฟิตเนสทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นทีฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีฟิตเนสทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นทีฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	676.41	676.41	744.06	744.06	744.06
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		
พืนทีเช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พืนทีร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พืนทีเช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีร้านค้าทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,415.77	2,415.77	2,657.34	2,657.34	2,657.34
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01	70,637,306.28
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				62,760,331.73	64,643,141.68	66,582,435.93	68,579,909.01	70,637,306.28
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27	19,414,796.79
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				17,249,795.49	17,767,289.35	18,300,308.03	18,849,317.27	19,414,796.79
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68	35,870,283.68
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				32,609,348.80	32,609,348.80	35,870,283.68	35,870,283.68	35,870,283.68
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				20,978,310.00	20,978,310.00	23,076,141.00	23,076,141.00	23,076,141.00
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97	182,062,974.97
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	165,511,795.43	165,511,795.43	182,062,974.97	182,062,974.97	182,062,974.97
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ	3%	(บาทต่อปี)	5,776,943.18	5,950,251.48	6,128,759.02	6,312,621.79	6,502,000.44
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	304,886,524.62	307,460,136.73	332,020,902.63	334,751,247.72	337,563,503.16
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	48,781,843.94	49,193,621.88	53,123,344.42	53,560,199.63	54,010,160.51
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	353,668,368.56	356,653,758.61	385,144,247.05	388,311,447.35	391,573,663.66
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42	11,747,209.91
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	31,830,153.17	32,098,838.27	34,662,982.23	34,948,030.26	35,241,629.73
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	10,610,051.06	10,699,612.76	11,554,327.41	11,649,343.42	11,747,209.91
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	3,536,683.69	3,566,537.59	3,851,442.47	3,883,114.47	3,915,736.64
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	42,440,204.23	42,798,451.03	46,217,309.65	46,597,373.68	46,988,839.64
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	101,427,143.20	102,263,052.41	110,240,389.17	111,127,205.26	112,040,625.83
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95	7,831,473.27
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				7,073,367.37	7,133,075.17	7,702,884.94	7,766,228.95	7,831,473.27
กระแสรายจ่ายรวม				108,500,510.57	109,396,127.58	117,943,274.11	118,893,434.21	119,872,099.10
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	245,167,857.99	247,257,631.02	267,200,972.93	269,418,013.15	271,701,564.56
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.2711	0.2499	0.2303	0.2122	0.1956
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	66,464,270.80	61,779,544.43	61,532,376.05	57,182,356.78	53,149,173.25

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2590	ปี 2591	ปี 2592	ปี 2593	ปี 2594
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		21.00	22.00	23.00	24.00	25.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พืนทีเช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พืนทีโรงภาพยนต์ทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พืนทีโรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พืนทีเช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พืนทีโรงภาพยนต์ทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พืนที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพืนที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	552.70	569.28	586.36	603.95	622.07
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	522.74	538.43	554.58	571.22	588.35
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พืนทีเช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีโบว์ลิงทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีโบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	358.25	369.00	380.07	391.47	403.21
ประมาณการค่าเช่าตลาดพืนทีโบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	338.57	348.73	359.19	369.97	381.07
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พืนทีสำนักงานทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พืนทีสำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีสำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีสำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,169.23	1,169.23	1,169.23	1,286.15	1,286.15
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พืนทีเช่าฟิตเนส						
พืนทีฟิตเนสทีสามารถให้เช่าได้ทังหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พืนทีฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พืนทีเช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีฟิตเนสทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	818.46	818.46	818.46	900.31	900.31
ประมาณการอัตราการเพิมของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	
พืนทีเช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พืนทีร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พืนทีเช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พืนทีร้านค้าทีคาดว่าจะมีการเช่าเพิม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พืนทีตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พืนทีร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพืนทีร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	2,923.08	2,923.08	2,923.08	3,215.38	3,215.38
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53	81,887,997.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				72,756,425.46	74,939,118.23	77,187,291.77	79,502,910.53	81,887,997.84
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83	22,507,070.58
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				19,997,240.69	20,597,157.91	21,215,072.65	21,851,524.83	22,507,070.58
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25	43,403,043.25
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				39,457,312.05	39,457,312.05	39,457,312.05	43,403,043.25	43,403,043.25
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61	27,922,130.61
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				25,383,755.10	25,383,755.10	25,383,755.10	27,922,130.61	27,922,130.61
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72	220,296,199.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	200,269,272.47	200,269,272.47	200,269,272.47	220,296,199.72	220,296,199.72
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	6,697,060.46	6,897,972.27	7,104,911.44	7,318,058.78	7,537,600.55
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	364,561,066.23	367,544,588.03	370,617,615.48	400,293,867.72	403,554,042.54
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	58,329,770.60	58,807,134.08	59,298,818.48	64,047,018.83	64,568,646.81
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	422,890,836.83	426,351,722.11	429,916,433.96	464,340,886.55	468,122,689.35
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60	14,043,680.68
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	38,060,175.31	38,371,654.99	38,692,479.06	41,790,679.79	42,131,042.04
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	12,686,725.10	12,790,551.66	12,897,493.02	13,930,226.60	14,043,680.68
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,228,908.37	4,263,517.22	4,299,164.34	4,643,408.87	4,681,226.89
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	50,746,900.42	51,162,206.65	51,589,972.07	55,720,906.39	56,174,722.72
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	120,809,434.31	121,778,482.19	122,776,601.51	132,415,448.23	133,474,353.02
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73	9,362,453.79
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				8,457,816.74	8,527,034.44	8,598,328.68	9,286,817.73	9,362,453.79
กระแสรายจ่ายรวม				129,267,251.05	130,305,516.63	131,374,930.19	141,702,265.97	142,836,806.80
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	293,623,585.78	296,046,205.48	298,541,503.77	322,638,620.59	325,285,882.54
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1803	0.1662	0.1532	0.1412	0.1301
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	52,937,983.53	49,193,109.83	45,721,631.30	45,541,086.57	42,317,741.60

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2595	ปี 2596	ปี 2597	ปี 2598	ปี 2599
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	640.73	659.95	679.75	700.14	721.15
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	606.00	624.18	642.91	662.19	682.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)					
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	415.31	427.77	440.60	453.82	467.43
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	392.50	404.27	416.40	428.89	441.76
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,286.15	1,414.77	1,414.77	1,414.77	1,556.25
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	900.31	990.34	990.34	990.34	1,089.37
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)					
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,215.38	3,536.92	3,536.92	3,536.92	3,890.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%			10.00%

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	84,344,637.78	86,874,976.91	89,481,226.22	92,165,663.01	94,930,632.90
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**84,344,637.78**	**86,874,976.91**	**89,481,226.22**	**92,165,663.01**	**94,930,632.90**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	23,182,282.69	23,877,751.17	24,594,083.71	25,331,906.22	26,091,863.41
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**23,182,282.69**	**23,877,751.17**	**24,594,083.71**	**25,331,906.22**	**26,091,863.41**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	43,403,043.25	47,743,347.58	47,743,347.58	47,743,347.58	52,517,682.33
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**43,403,043.25**	**47,743,347.58**	**47,743,347.58**	**47,743,347.58**	**52,517,682.33**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	27,922,130.61	30,714,343.67	30,714,343.67	30,714,343.67	33,785,778.04
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**27,922,130.61**	**30,714,343.67**	**30,714,343.67**	**30,714,343.67**	**33,785,778.04**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)					
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	220,296,199.72	242,325,819.69	242,325,819.69	242,325,819.69	266,558,401.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**220,296,199.72**	**242,325,819.69**	**242,325,819.69**	**242,325,819.69**	**266,558,401.66**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	7,763,728.56	7,996,640.42	8,236,539.63	8,483,635.82	8,738,144.90
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**406,912,022.61**	**439,532,879.44**	**443,095,360.49**	**446,764,715.98**	**482,622,503.23**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**65,105,923.62**	**70,325,260.71**	**70,895,257.68**	**71,482,354.56**	**77,219,600.52**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**472,017,946.23**	**509,858,140.15**	**513,990,618.17**	**518,247,070.54**	**559,842,103.74**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12	16,795,263.11
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	42,481,615.16	45,887,232.61	46,259,155.64	46,642,236.35	50,385,789.34
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	14,160,538.39	15,295,744.20	15,419,718.55	15,547,412.12	16,795,263.11
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	4,720,179.46	5,098,581.40	5,139,906.18	5,182,470.71	5,598,421.04
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	56,642,153.55	61,182,976.82	61,678,874.18	62,189,648.46	67,181,052.45
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**134,565,024.94**	**145,160,279.24**	**146,317,373.09**	**147,509,179.75**	**159,155,789.05**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	9,440,358.92	10,197,162.80	10,279,812.36	10,364,941.41	11,196,842.07
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**9,440,358.92**	**10,197,162.80**	**10,279,812.36**	**10,364,941.41**	**11,196,842.07**
กระแสรายจ่ายรวม				**144,005,383.87**	**155,357,442.04**	**156,597,185.45**	**157,874,121.16**	**170,352,631.12**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**328,012,562.36**	**354,500,698.10**	**357,393,432.72**	**360,372,949.38**	**389,489,472.62**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.1199	0.1105	0.1019	0.0939	0.0865
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**39,329,362.25**	**39,175,517.65**	**36,400,878.52**	**33,828,929.50**	**33,697,850.19**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2600	ปี 2601	ปี 2602	ปี 2603
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		31.00	32.00	33.00	34.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	742.78	765.07	788.02	811.66
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	702.52	723.60	745.31	767.67
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	481.46	495.90	510.78	526.10
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	455.01	468.67	482.73	497.21
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,556.25	1,556.25	1,711.87	1,711.87
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,089.37	1,089.37	1,198.31	1,198.31
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	3,890.61	3,890.61	4,279.68	4,279.68
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)			10.00%	

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				97,778,551.88	100,711,908.44	103,733,265.69	106,845,263.66
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				26,874,619.31	27,680,857.89	28,511,283.62	29,366,622.13
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				52,517,682.33	52,517,682.33	57,769,450.57	57,769,450.57
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				33,785,778.04	33,785,778.04	37,164,355.84	37,164,355.84
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	266,558,401.66	266,558,401.66	293,214,241.82	293,214,241.82
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	9,000,289.24	9,270,297.92	9,548,406.86	9,834,859.06
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	486,515,322.46	490,524,926.27	529,941,004.40	534,194,793.09
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	77,842,451.59	78,483,988.20	84,790,560.70	85,471,166.89
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	564,357,774.06	569,008,914.48	614,731,565.11	619,665,959.98
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	50,792,199.66	51,210,802.30	55,325,840.86	55,769,936.40
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	16,930,733.22	17,070,267.43	18,441,946.95	18,589,978.80
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	5,643,577.74	5,690,089.14	6,147,315.65	6,196,659.60
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	67,722,932.89	68,281,069.74	73,767,787.81	74,359,915.20
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	160,420,176.74	161,722,496.05	174,524,838.23	175,906,468.80
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				11,287,155.48	11,380,178.29	12,294,631.30	12,393,319.20
กระแสรายจ่ายรวม				171,707,332.22	173,102,674.34	186,819,469.53	188,299,788.00
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	392,650,441.84	395,906,240.13	427,912,095.58	431,366,171.99
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0797	0.0735	0.0677	0.0624
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	31,309,946.23	29,096,337.31	28,985,053.71	26,929,758.75

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2604	ปี 2605	ปี 2606	ปี 2607
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		35.00	36.00	37.00	38.00
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	836.01	861.09	886.92	913.53
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	790.70	814.42	838.85	864.01
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)				
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	541.88	558.14	574.89	592.13
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	512.12	527.49	543.31	559.61
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	1,711.87	1,883.06	1,883.06	1,883.06
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,198.31	1,318.14	1,318.14	1,318.14
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	4,279.68	4,707.64	4,707.64	4,707.64
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				110,050,621.57	113,352,140.22	116,752,704.43	120,255,285.56
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				30,247,620.80	31,155,049.42	32,089,700.90	33,052,391.93
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				57,769,450.57	63,546,395.62	63,546,395.62	63,546,395.62
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				37,164,355.84	40,880,791.42	40,880,791.42	40,880,791.42
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	293,214,241.82	322,535,666.01	322,535,666.01	322,535,666.01
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	10,129,904.84	10,433,801.98	10,746,816.04	11,069,220.52
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	538,576,195.44	581,903,844.67	586,552,074.42	591,339,751.06
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	86,172,191.27	93,104,615.15	93,848,331.91	94,614,360.17
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	624,748,386.71	675,008,459.82	680,400,406.33	685,954,111.23
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	56,227,354.80	60,750,761.38	61,236,036.57	61,735,870.01
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	18,742,451.60	20,250,253.79	20,412,012.19	20,578,623.34
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	6,247,483.87	6,750,084.60	6,804,004.06	6,859,541.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	74,969,806.40	81,001,015.18	81,648,048.76	82,314,493.35
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	177,329,548.28	191,402,368.75	192,912,113.77	194,467,151.15
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				12,494,967.73	13,500,169.20	13,608,008.13	13,719,082.22
กระแสรายจ่ายรวม				189,824,516.01	204,902,537.95	206,520,121.90	208,186,233.37
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	434,923,870.69	470,105,921.88	473,880,284.43	477,767,877.86
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.0575	0.0530	0.0489	0.0450
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	25,025,084.60	24,930,187.14	23,161,372.78	21,522,009.59

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2608	ปี 2609	ปี 2610
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		39.00	40.00	40.48
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	940.94	969.16	998.24
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	889.93	916.63	944.13
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)			
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	609.90	628.19	647.04
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	576.40	593.69	611.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	2,071.36	2,071.36	2,071.36
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	1,449.95	1,449.95	1,449.95
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	5,178.41	5,178.41	5,178.41
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				123,862,944.13	127,578,832.45	63,074,974.76
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				34,043,963.69	35,065,282.60	17,336,275.72
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				69,901,035.19	69,901,035.19	33,552,496.89
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				44,968,870.57	44,968,870.57	21,585,057.87
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	354,789,232.61	354,789,232.61	170,298,831.65
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	11,401,297.14	11,743,336.05	5,805,905.34
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	638,967,343.31	644,046,589.46	311,653,542.24
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	102,234,774.93	103,047,454.31	49,864,566.76
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	741,202,118.24	747,094,043.77	361,518,108.99
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	66,708,190.64	67,238,463.94	32,536,629.81
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	22,236,063.55	22,412,821.31	10,845,543.27
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	7,412,021.18	7,470,940.44	3,615,181.09
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	1,152,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	88,944,254.19	89,651,285.25	43,382,173.08
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	209,936,593.11	211,586,332.26	102,377,070.52
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				14,824,042.36	14,941,880.88	7,230,362.18
กระแสรายจ่ายรวม				224,760,635.47	226,528,213.13	109,607,432.70
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	516,441,482.77	520,565,830.64	251,910,676.30
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที		8.5%		0.0415	0.0383	0.0368
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	21,441,617.48	19,919,972.08	9,269,305.24

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

มูลค่าทรัพย์สินตามอายุสัญญาคงเหลือ 11.36 ปี
ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569
(ณ วันสอบทาน)

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	ปี 2572	ปี 2573
ระยะเวลา		(14 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		10.5	12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		0.88	1.88	2.88	3.88	4.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ						
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์						
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	115,183.32	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	115,183.32	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	280.60	289.02	297.69	324.65	334.39
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	281.00	289.43	298.11	307.06	316.27
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์						
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	48,841.91	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	48,841.91	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	181.88	187.33	192.95	210.43	216.75
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	182.00	187.46	193.08	198.88	204.84
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน						
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	29,528.10	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	29,528.10	33,746.40	16,498.24	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	17,248.16	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	48.89%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	600.00	600.00	600.00	660.00	660.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าฟิตเนส						
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	27,137.25	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	27,137.25	31,014.00	19,258.69		
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	11,755.31	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	62.10%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	420.00	420.00	420.00	462.00	462.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย						
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	63,104.27	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	49,724.24	39,850.16	15,255.69	-	
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	13,380.03	32,269.00	56,863.47	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	78.80%	55.26%	21.15%	0.00%	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	-	-		10.00%	

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)								
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	32,320,204.83	38,045,498.25	39,186,863.20	42,736,731.99	44,018,833.95
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**32,320,204.83**	**38,045,498.25**	**39,186,863.20**	**42,736,731.99**	**44,018,833.95**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)								
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,883,269.22	10,456,876.92	10,770,583.22	11,746,271.35	12,098,659.49
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**8,883,269.22**	**10,456,876.92**	**10,770,583.22**	**11,746,271.35**	**12,098,659.49**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)								
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	17,263,603.67	19,729,832.76	9,645,696.02		
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	10,348,896.00	22,272,624.00	22,272,624.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**17,263,603.67**	**19,729,832.76**	**19,994,592.02**	**22,272,624.00**	**22,272,624.00**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)								
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	11,397,645.00	13,025,880.00	8,088,651.29		
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	4,937,228.71	14,328,468.00	14,328,468.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**11,397,645.00**	**13,025,880.00**	**13,025,880.00**	**14,328,468.00**	**14,328,468.00**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)								
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	65,589,266.48	48,889,395.74	15,433,363.29	-	
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	19,668,638.65	47,435,424.78	83,589,301.28	116,616,681.72	116,616,681.72
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**85,257,905.13**	**96,324,820.52**	**99,022,664.57**	**116,616,681.72**	**116,616,681.72**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)								
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	3,168,000.00	3,708,000.00	3,819,240.00	3,933,817.20	4,051,831.72
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**158,290,627.85**	**181,290,908.45**	**185,819,823.01**	**211,634,594.26**	**213,387,098.87**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**25,326,500.46**	**29,006,545.35**	**29,731,171.68**	**33,861,535.08**	**34,141,935.82**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**183,617,128.30**	**210,297,453.81**	**215,550,994.69**	**245,496,129.34**	**247,529,034.69**
กระแสรายจ่าย								
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,508,513.85	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	16,525,541.55	18,926,770.84	19,399,589.52	22,094,651.64	22,277,613.12
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,508,513.85	6,308,923.61	6,466,529.84	7,364,883.88	7,425,871.04
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	1,836,171.28	2,102,974.54	2,155,509.95	2,454,961.29	2,475,290.35
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,112,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	22,034,055.40	25,235,694.46	25,866,119.36	29,459,535.52	29,703,484.16
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**53,524,795.93**	**61,283,287.07**	**62,754,278.51**	**71,138,916.21**	**71,708,129.71**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร								
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	3,672,342.57	4,205,949.08	4,311,019.89	4,909,922.59	4,950,580.69
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**3,672,342.57**	**4,205,949.08**	**4,311,019.89**	**4,909,922.59**	**4,950,580.69**
กระแสรายจ่ายรวม				**57,197,138.49**	**65,489,236.14**	**67,065,298.41**	**76,048,838.80**	**76,658,710.41**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**126,419,989.81**	**144,808,217.66**	**148,485,696.28**	**169,447,290.54**	**170,870,324.28**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.9307	0.8578	0.7906	0.7287	0.6716
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**117,662,371.44**	**124,218,226.81**	**117,394,276.34**	**123,471,665.54**	**114,754,459.35**

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ	1,213,000,000.00	**(-หนึ่งพันสองร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน-)**

Sensivity Analysis

Discount Rate	Occupancy	Value
7.5%	ลดลง 1%	1,273,000,000
7.5%	98.0%	1,280,000,000
7.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	1,286,000,000
8.5%	ลดลง 1%	1,207,000,000
8.5%	98.0%	1,213,000,000
8.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	1,219,000,000
9.5%	ลดลง 1%	1,246,000,000
9.5%	98.0%	1,152,000,000
9.5%	เพิ่มขึ้น 1 %	1,158,000,000

Copyright 2 0 2 6 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2574	ปี 2575	ปี 2576	ปี 2577
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	12.0	12.0
ระยะเวลาสะสม/ปี		5.88	6.88	7.88	8.88
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ					
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์					
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	131,638.08	131,638.08
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	344.42	354.76	365.40	376.36
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	325.76	335.53	345.59	355.96
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์					
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	55,819.32	55,819.32
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	223.25	229.95	236.85	243.95
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	210.99	217.32	223.84	230.55
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน					
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	33,746.40	33,746.40
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	660.00	726.00	726.00	726.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส					
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	31,014.00	31,014.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	462.00	508.20	508.20	508.20
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย					
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)				
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	72,119.16	72,119.16
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)							
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	45,339,398.96	46,699,580.93	48,100,568.36	49,543,585.41
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**45,339,398.96**	**46,699,580.93**	**48,100,568.36**	**49,543,585.41**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)							
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	12,461,619.28	12,835,467.85	13,220,531.89	13,617,147.85
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**12,461,619.28**	**12,835,467.85**	**13,220,531.89**	**13,617,147.85**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)							
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	22,272,624.00	24,499,886.40	24,499,886.40	24,499,886.40
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**22,272,624.00**	**24,499,886.40**	**24,499,886.40**	**24,499,886.40**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)							
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	14,328,468.00	15,761,314.80	15,761,314.80	15,761,314.80
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**14,328,468.00**	**15,761,314.80**	**15,761,314.80**	**15,761,314.80**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)							
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)				
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	116,616,681.72	126,969,387.14	126,969,387.14	126,969,387.14
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**116,616,681.72**	**126,969,387.14**	**126,969,387.14**	**126,969,387.14**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)							
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,173,386.67	4,298,588.27	4,427,545.92	4,560,372.29
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**215,192,178.63**	**231,064,225.39**	**232,979,234.50**	**234,951,693.89**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	**34,430,748.58**	**36,970,276.06**	**37,276,677.52**	**37,592,271.02**
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**249,622,927.21**	**268,034,501.46**	**270,255,912.03**	**272,543,964.91**
กระแสรายจ่าย							
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	22,466,063.45	24,123,105.13	24,323,032.08	24,528,956.84
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	7,488,687.82	8,041,035.04	8,107,677.36	8,176,318.95
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,496,229.27	2,680,345.01	2,702,559.12	2,725,439.65
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	29,954,751.26	32,164,140.17	32,430,709.44	32,705,275.79
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**72,294,419.62**	**77,449,660.41**	**78,071,655.37**	**78,712,310.18**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร							
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	4,992,458.54	5,360,690.03	5,405,118.24	5,450,879.30
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**4,992,458.54**	**5,360,690.03**	**5,405,118.24**	**5,450,879.30**
กระแสรายจ่ายรวม				**77,286,878.16**	**82,810,350.44**	**83,476,773.61**	**84,163,189.47**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**172,336,049.05**	**185,224,151.02**	**186,779,138.42**	**188,380,775.44**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.6190	0.5705	0.5258	0.4846
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**106,671,705.96**	**105,667,414.57**	**98,206,976.75**	**91,289,512.16**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่		ปี 2578	ปี 2579	ปี 2580
ระยะเวลา		(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 26 มิ.ย.)
ระยะเวลา (เดือน)		12.0	12.0	5.8
ระยะเวลาสะสม/ปี		9.88	10.88	11.36
ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ				
พื้นที่เช่า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์				
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	10,969.84	10,969.84	10,969.84
พื้นที่โรงภาพยนต์คิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่เช่าโรงภาพยนต์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	131,638.08	131,638.08	63,186.28
พื้นที่โรงภาพยนต์ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โรงภาพยนต์	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตาม GP ของโรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	387.65	399.28	411.26
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โรงภาพยนต์	(บาท/ตรม./เดือน)	366.64	377.64	388.97
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่า เมเจอร์โบว์				
พื้นที่โบว์ลิ่งที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	4,651.61	4,651.61	4,651.61
พื้นที่โบว์ลิ่งคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่เช่าโบว์ลิงตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	55,819.32	55,819.32	26,793.27
พื้นที่โบว์ลิงที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่โบว์ลิ่ง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	100.00%
ประมาณการค่าเช่าพื้นที่ตามGPของโบว์ลิ่ง	(บาท/ตรม./เดือน)	251.27	258.81	266.57
ประมาณการค่าเช่าตลาดพื้นที่โบว์ลิง	(บาท/ตรม./เดือน)	237.47	244.59	251.93
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่เช่าสำนักงาน				
พื้นที่สำนักงานที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,812.20	2,812.20	2,812.20
พื้นที่สำนักงานคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
พื้นที่เช่าสำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	33,746.40	33,746.40	16,198.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงาน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	(บาท/ตรม./เดือน)	798.60	798.60	798.60
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าฟิตเนส				
พื้นที่ฟิตเนสที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,584.50	2,584.50	2,584.50
พื้นที่ฟิตเนสคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
พื้นที่เช่าฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	31,014.00	31,014.00	14,886.72
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ฟิตเนส	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส	(บาท/ตรม./เดือน)	559.02	559.02	559.02
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		
พื้นที่เช่าร้านค้ารายย่อย				
พื้นที่ร้านค้าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	6,009.93	6,009.93	6,009.93
พื้นที่ร้านค้าคิดเป็นต่อปี	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
พื้นที่เช่าร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)			
พื้นที่ร้านค้าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	72,119.16	72,119.16	34,617.20
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ร้านค้า	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	96.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า	(บาท/ตรม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	1,996.50
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า	(เปอร์เซ็นต์)	10.00%		

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

การคำนวณ

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)						
- พื้นที่เช่าเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	51,029,892.97	52,560,789.76	25,986,054.46
- พื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ (ก)				**51,029,892.97**	**52,560,789.76**	**25,986,054.46**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)						
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	14,025,662.28	14,446,432.15	7,142,316.05
- พื้นที่เมเจอร์โบว์ ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	-	-	-
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่เมเจอร์โบว์ (ข)				**14,025,662.28**	**14,446,432.15**	**7,142,316.05**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)						
- พื้นที่สำนักงานตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่สำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	26,949,875.04	26,949,875.04	12,935,940.02
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (ค)				**26,949,875.04**	**26,949,875.04**	**12,935,940.02**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)						
- พื้นที่ฟิตเนสตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ฟิตเนสที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	17,337,446.28	17,337,446.28	8,321,974.21
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ฟิตเนส (ง)				**17,337,446.28**	**17,337,446.28**	**8,321,974.21**
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)						
- พื้นที่ร้านค้าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(บาทต่อปี)			
- พื้นที่ร้านค้า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม			(บาทต่อปี)	138,226,466.82	138,226,466.82	66,348,704.07
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (จ)			(บาทต่อปี)	**138,226,466.82**	**138,226,466.82**	**66,348,704.07**
รายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ (ฉ)						
รายได้จากค่าเช่าจอดรถ	3,600,000 บาทปรับเพิ่มปีละ 3%		(บาทต่อปี)	4,697,183.46	4,838,098.97	4,983,241.93
รายได้ค่าเช่ารวม			(บาทต่อปี)	**252,266,526.86**	**254,359,109.02**	**125,718,230.76**
รายได้อื่น ๆ (ช)	(% จากรายได้ค่าเช่ารวม)	16.0%	(บาทต่อปี)	40,362,644.30	40,697,457.44	20,114,916.92
กระแสรายได้รวม			(บาทต่อปี)	**292,629,171.16**	**295,056,566.47**	**145,833,147.68**
กระแสรายจ่าย						
- ค่าบริหารพื้นที่	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,778,875.13	8,851,696.99	4,374,994.43
- ค่าสาธารณูปโภค	(% จากกระแสรายได้รวม)	9.00%	(บาทต่อปี)	26,336,625.40	26,555,090.98	13,124,983.29
- ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(% จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	8,778,875.13	8,851,696.99	4,374,994.43
- ค่าบริหารและดำเนินงาน	(% จากกระแสรายได้รวม)	1.00%	(บาทต่อปี)	2,926,291.71	2,950,565.66	1,458,331.48
- ค่าเบี้ยประกันภัย	คงที่ตลอดประมาณการ		(บาทต่อปี)	2,400,000.00	2,400,000.00	2,400,000.00
- ค่าตอบแทนการบริหารกองทุนฯ	(% จากกระแสรายได้รวม)	12.00%	(บาทต่อปี)	35,115,500.54	35,406,787.98	17,499,977.72
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่			**(บาทต่อปี)**	**84,336,167.92**	**85,015,838.61**	**43,233,281.35**
รายจ่ายส่วนปรับปรุงอาคาร						
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% จากกระแสรายได้รวม)	2.0%	(บาทต่อปี)	5,852,583.42	5,901,131.33	2,916,662.95
รวมรายจ่ายส่วนปรับปรุงพื้นที่				**5,852,583.42**	**5,901,131.33**	**2,916,662.95**
กระแสรายจ่ายรวม				**90,188,751.35**	**90,916,969.94**	**46,149,944.30**
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	**202,440,419.81**	**204,139,596.53**	**99,683,203.37**
หนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่		8.5%		0.4466	0.4116	0.3958
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละ			(บาทต่อปี)	**90,417,179.34**	**84,033,452.49**	**39,458,499.54**

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

บริษัท เซ้าท์อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบวิเคราะห์ บริษัทฯ ประเมินทรัพยสินดังกล่าวดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสอบทาน

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36 ปี
  ประเมินให้ เป็นเงิน 1,213,000,000.- บาท
  สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 1,213,000,000.-บาท
  (หนึ่งพันสองร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)
- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.36 +30 ปี
  ประเมินให้ เป็นเงิน 2,447,000,000.- บาท
  สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,447,000,000.-บาท
  (สองพันสี่ร้อยสี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 1 (สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2569)

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.23 +30 ปี
  ประเมินให้ เป็นเงิน 2,456,000,000.- บาท
  สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,456,000,000.-บาท
  (สองพันสี่ร้อยห้าสิบหกล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 2 (สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 10.98 +30 ปี
  ประเมินให้ เป็นเงิน 2,472,000,000.- บาท
  สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,472,000,000.-บาท
  (สองพันสี่ร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 3 (สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2569)

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 10.73 +30 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 2,487,000,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,487,000,000.-บาท
(สองพันสี่ร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ไตรมาส ที่ 4 (สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

- สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019, 3020, 19773-19776 และ 19778 จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่รวม 6-2-38 ไร่ หรือ 2,638 ตารางวา พร้อม อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 2 รายการ ตามอายุสัญญา คงเหลือ 11.48 +30 ปี ประเมินให้ เป็นเงิน 2,502,000,000.- บาท

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นเงิน 2,502,000,000.-บาท
(สองพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย **มูลค่าตลาด** (Market Value)หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มิใช่การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use),มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกันดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งานและบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอการวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบเช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์ที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็น

:1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์ที่ประเมิน

2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง

3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ

4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสูตร V = I / R โดยที่V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted CashFlow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด(Discount Rate)และอื่นๆ นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:**วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา** (Hypothetical Development Method) **หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ** (Residual Method)วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จโดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้วเขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)” **วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ** (Computer-Assisted Mass Appraisal) CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA(Multiple Regression Analysis) มาช่วยทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

วิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณาและหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้วผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ต่อไปนี้เรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มิได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

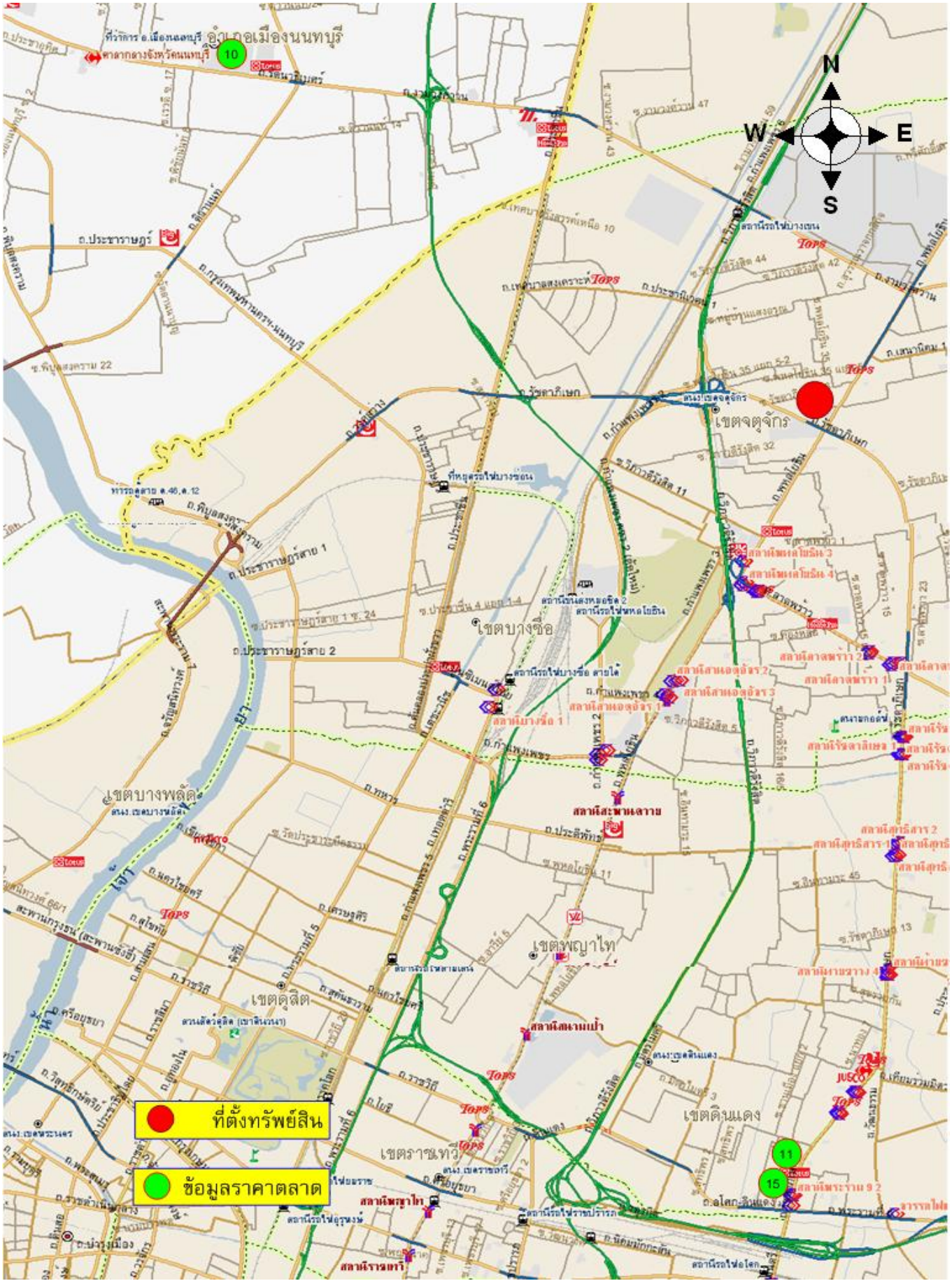
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

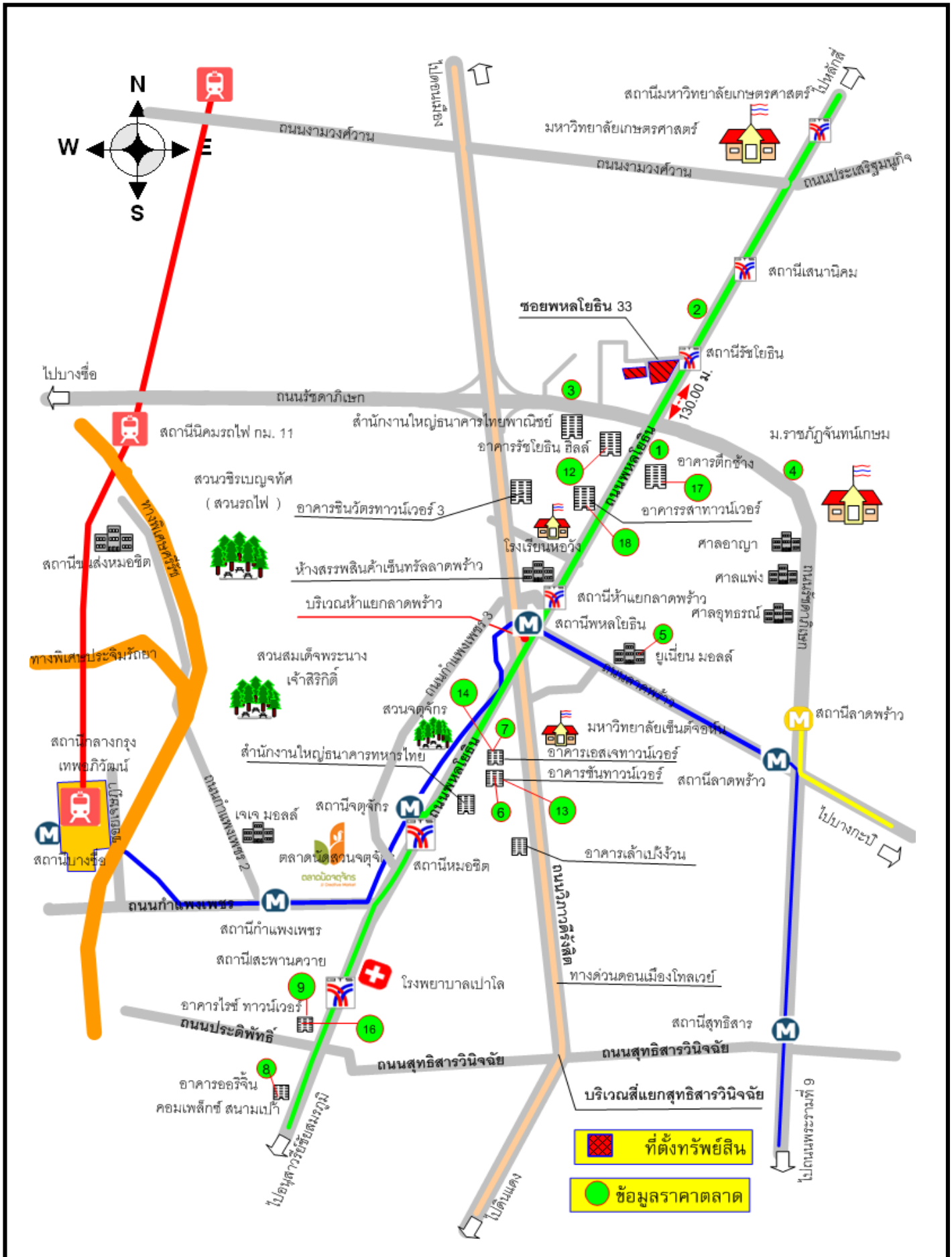
Copyright 2026 SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.



SouthEast ASIA INTERNATIONAL SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

แผนที่สังเขป

69GEN02/0055

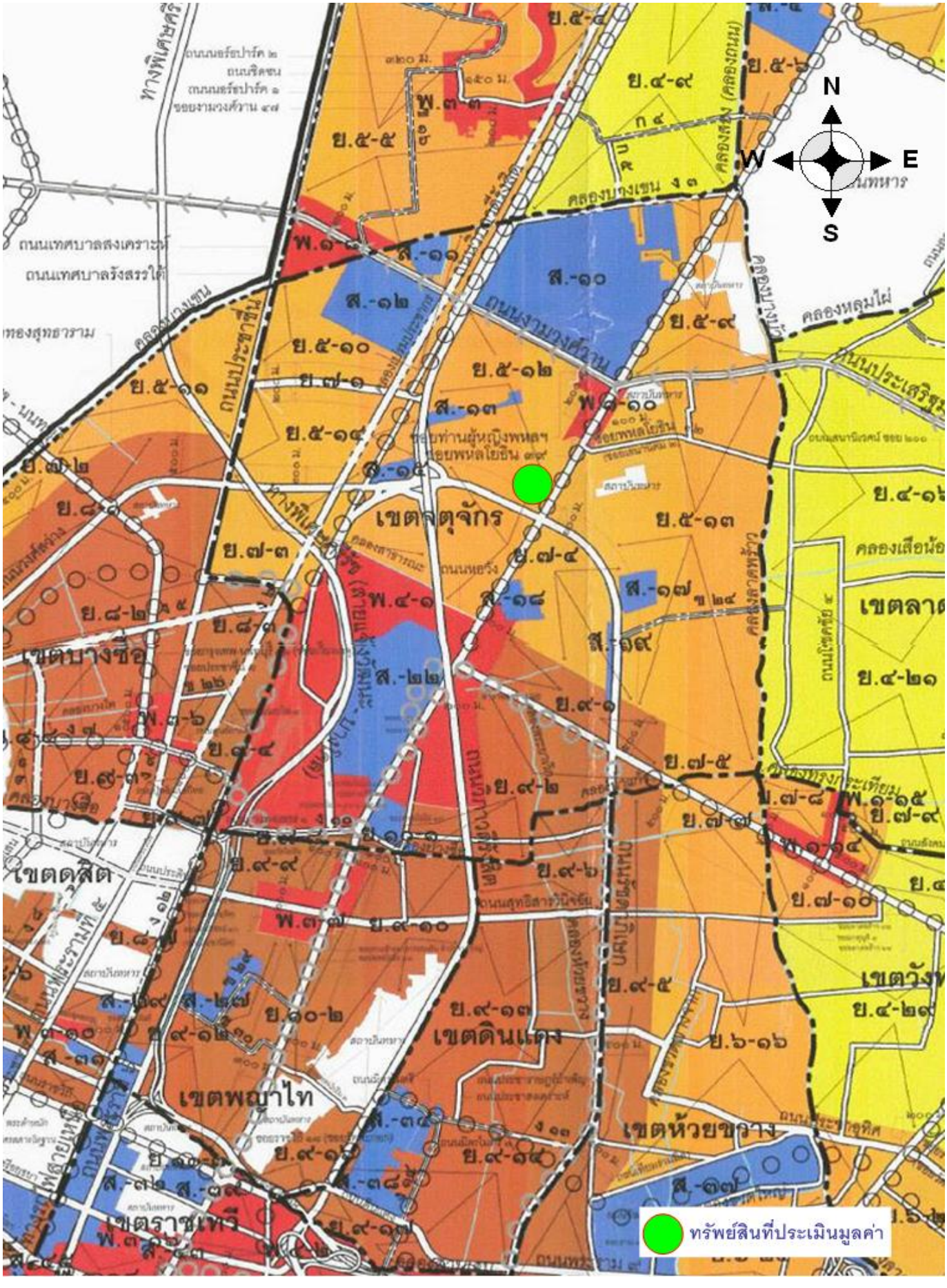


SouthEast ASIA INTERNATIONAL SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SE AI southeast asia international

แผนที่ที่ตั้งทรัพย์สิน

69GEN02/0055

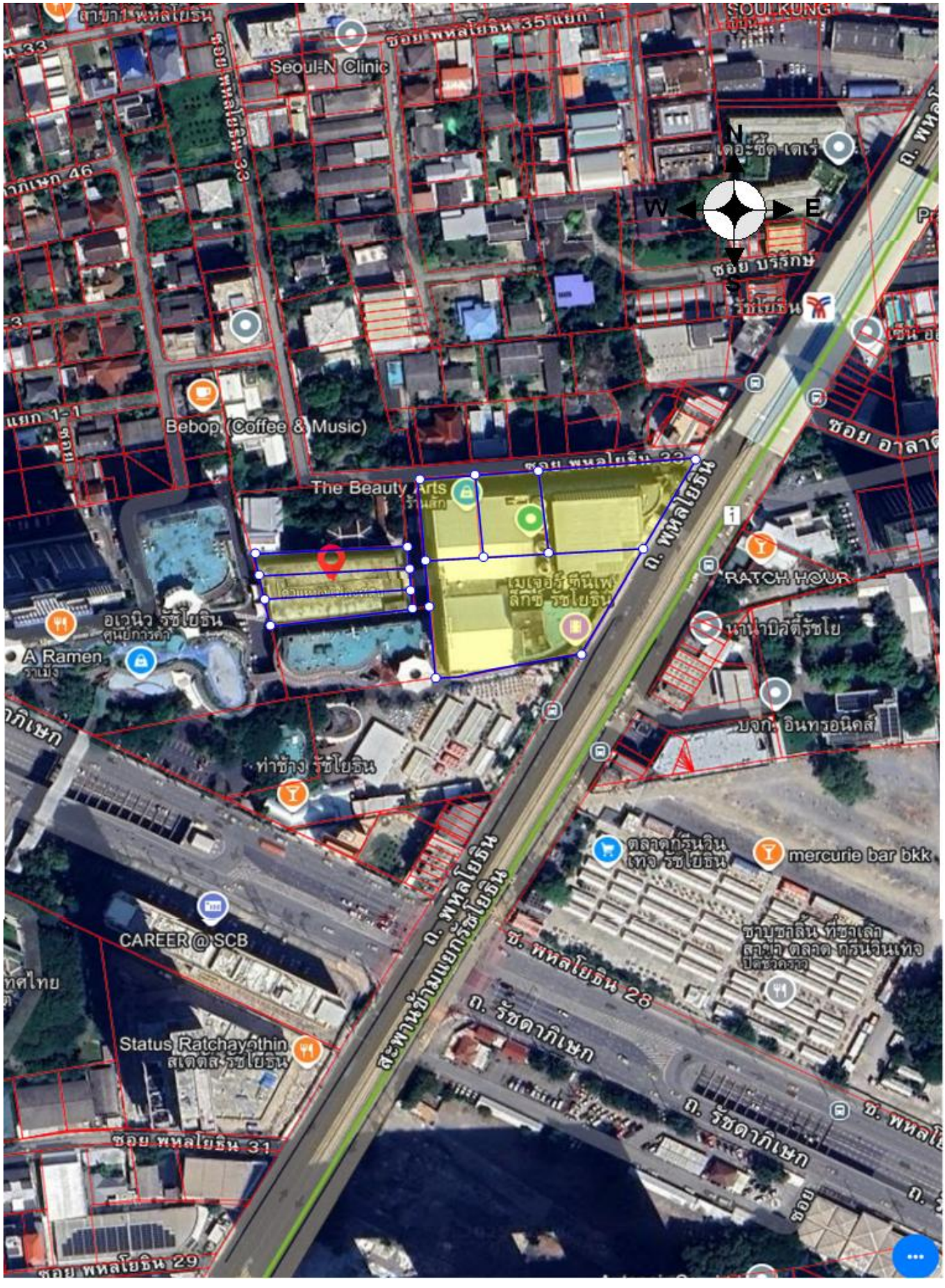


SouthEast ASIA INTERNATIONAL SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SE AI southeast asia international

ผังเมืองกรุงเทพมหานคร

69GEN02/0055

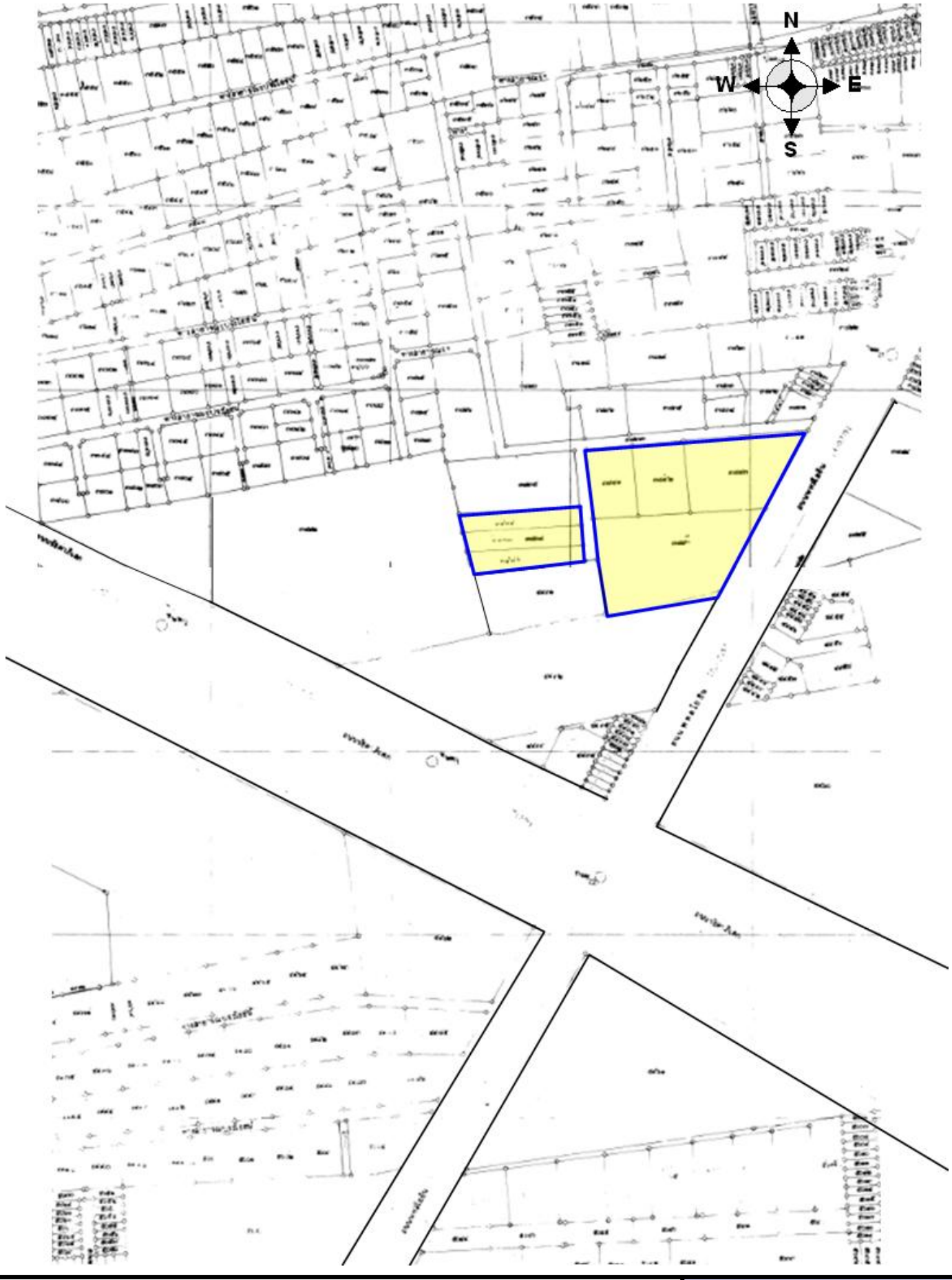


SouthEast ASIA INTERNATIONAL SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SE AI southeast asia international

ภาพถ่ายทางอากาศ

69GEN02/0055

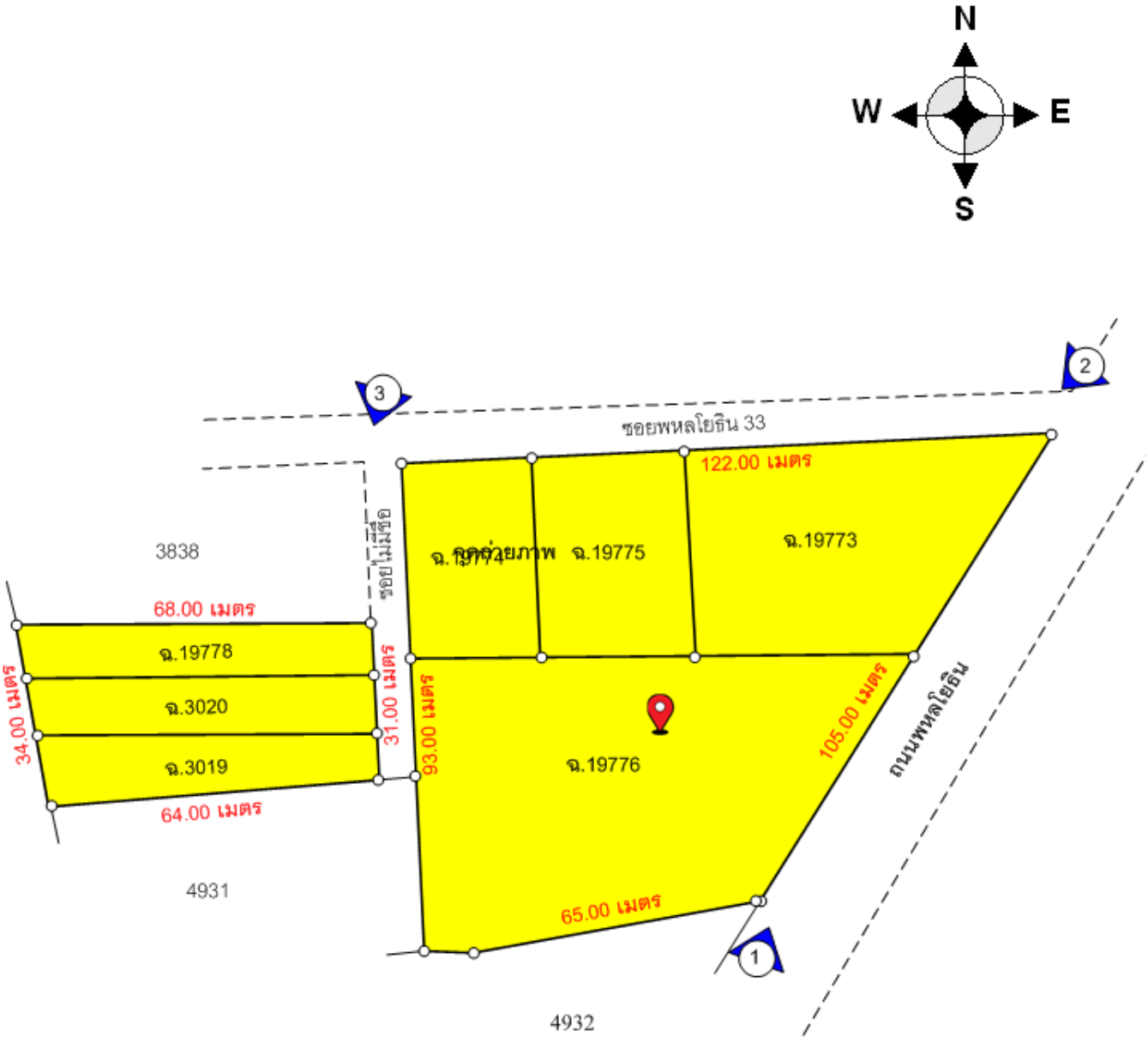


SouthEast
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SE AI
southeast asia international

ระวางที่ดิน

69GEN02/0055



จุดถ่ายภาพ

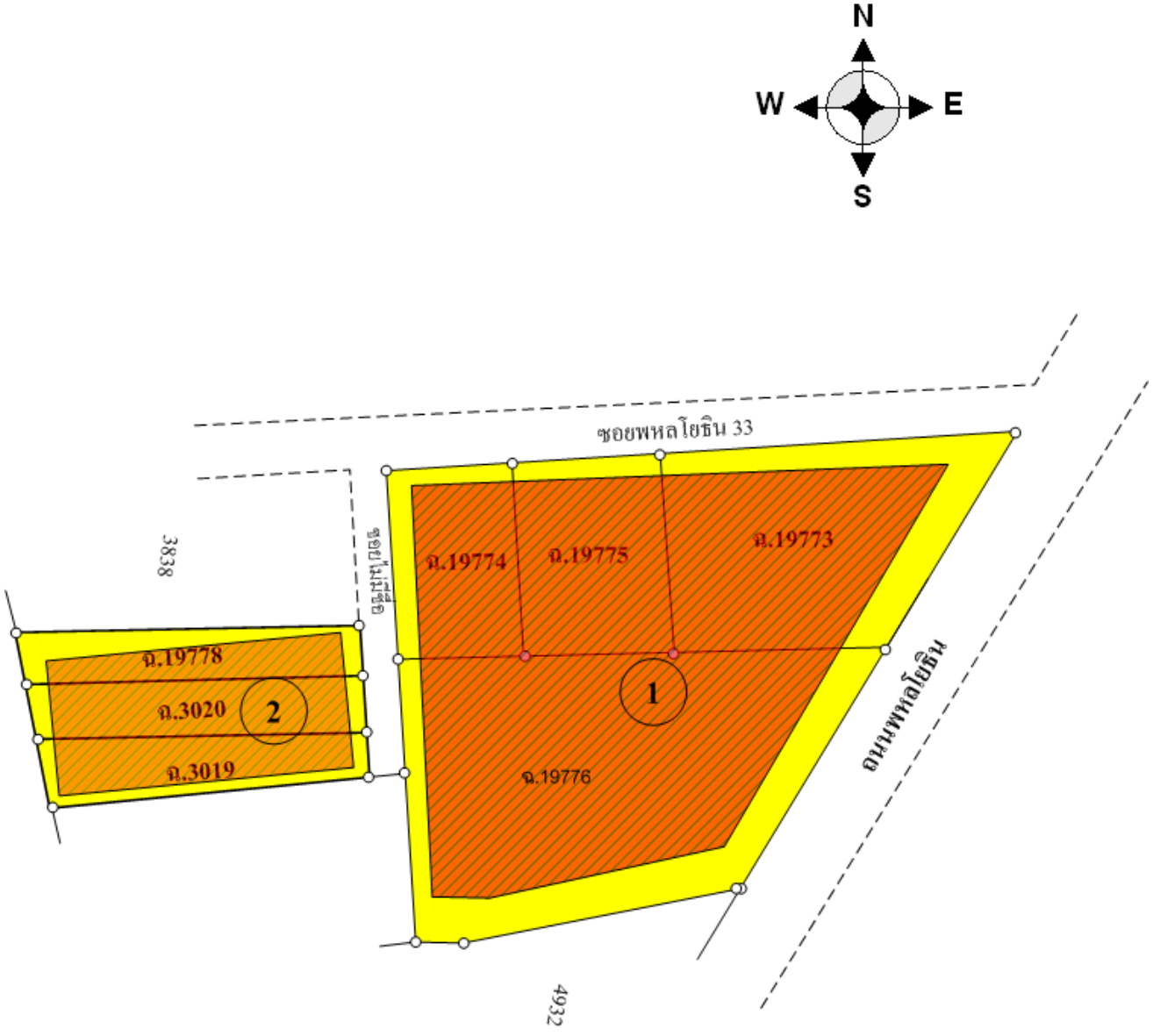
พิกัด GPS Lat. 13.828478 °N Long. 100.568441 °E

SouthEast ASIA INTERNATIONAL SEAI Co.,Ltd. WWW.SEAI.CO.TH

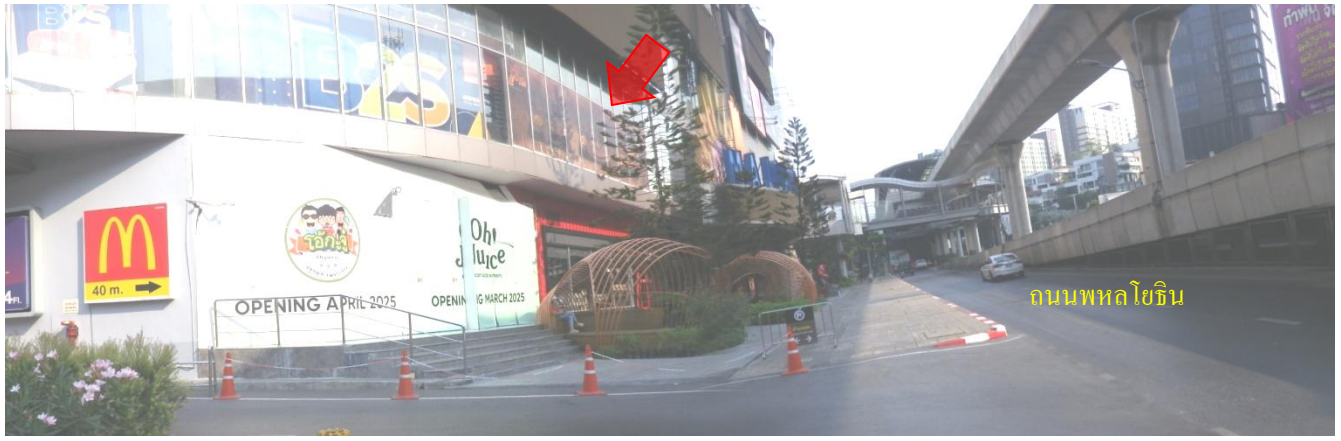
SE AI southeast asia international

ผังรูปที่ดิน

69GEN02/0055



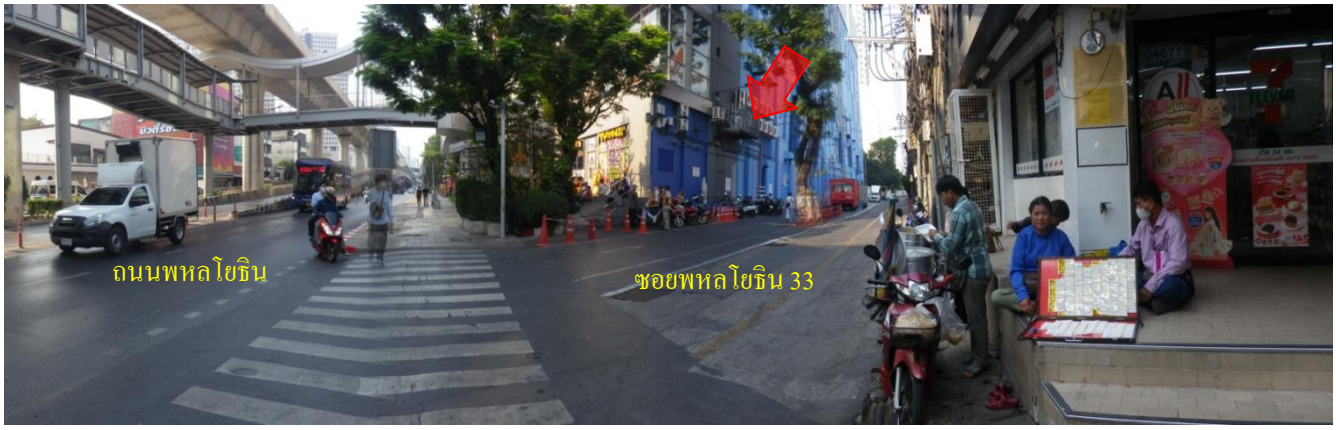
① อาคาร ค.ส.ล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
② อาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น







สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าติดถนนพหลโยธิน (จุดถ่ายภาพที่ 1)





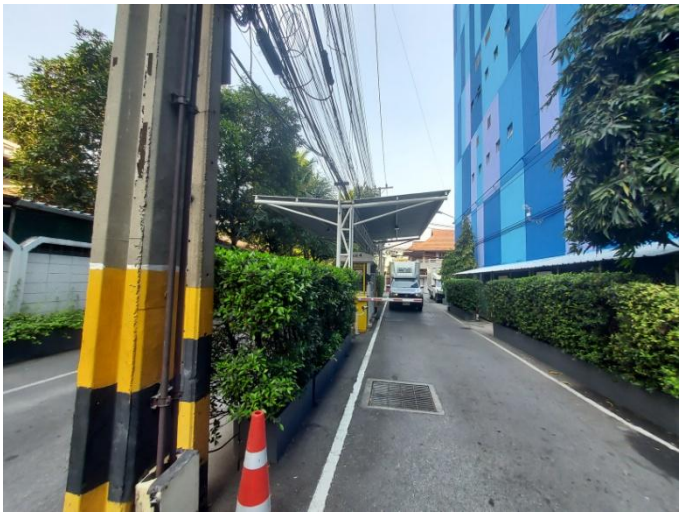


สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าติดถนนพหลโยธิน (จุดถ่ายภาพที่ 2)











สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าติดซอยพหลโยธิน 33 (จุดถ่ายภาพที่ -3)

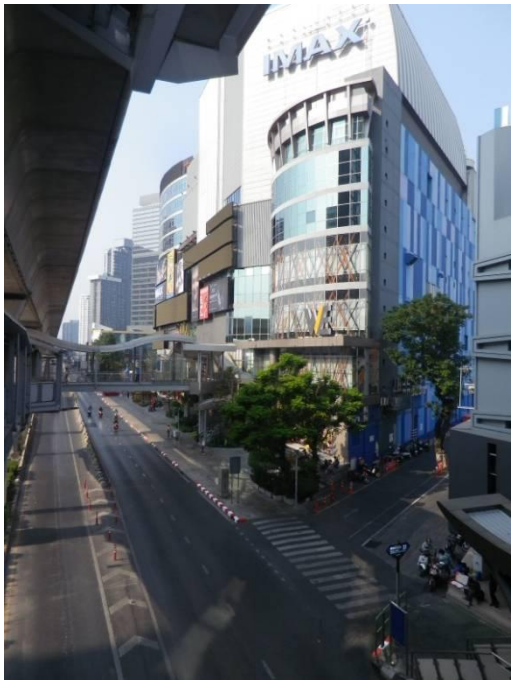






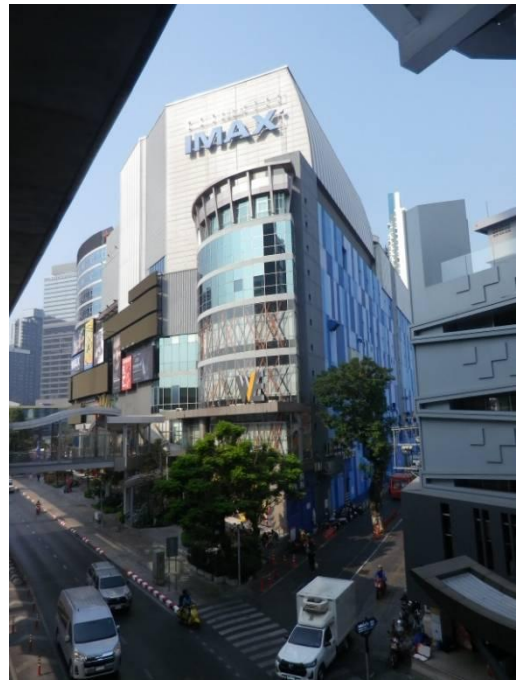


สภาพทั่วไปบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าติดสถานีรถไฟฟ้า BTS รัชโยธิน ซึ่งอยู่บนถนนพหลโยธิน



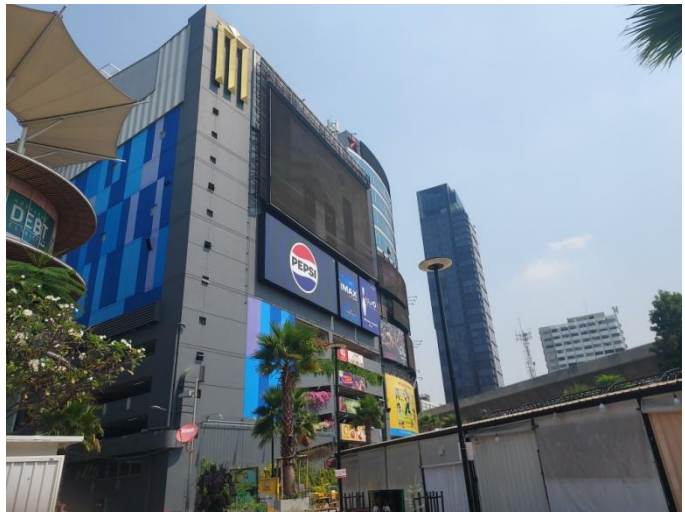


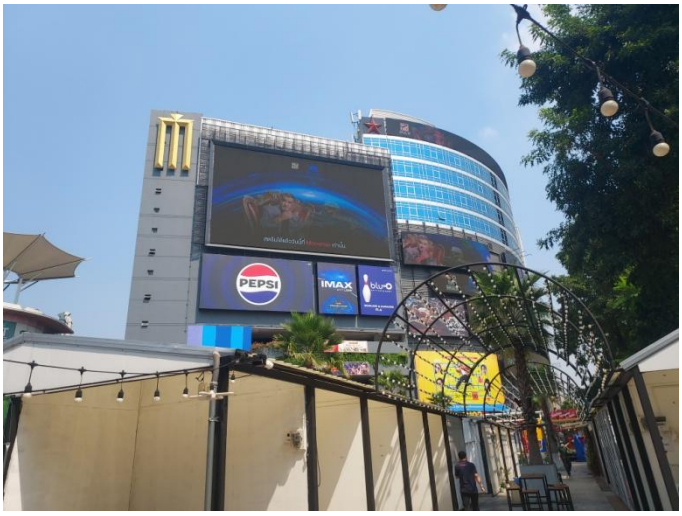


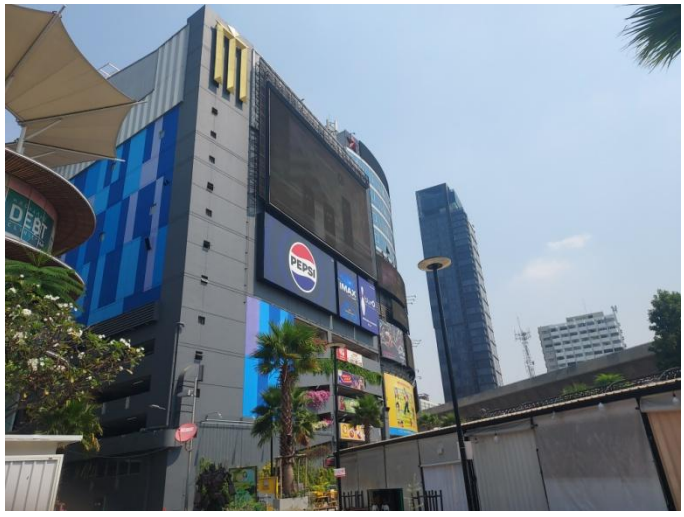


สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า













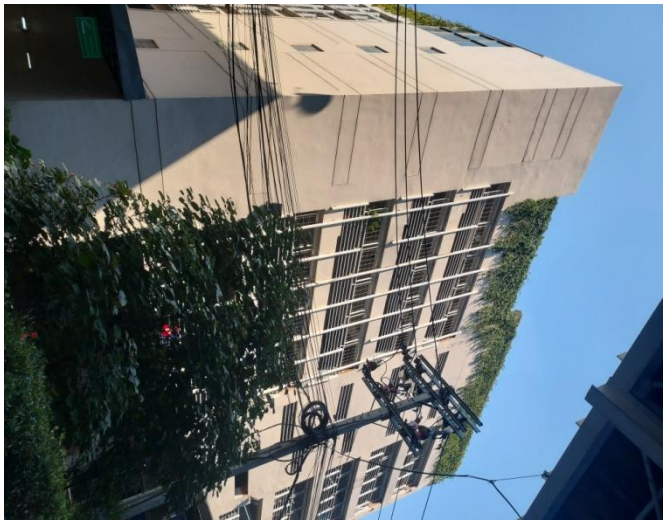
สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า







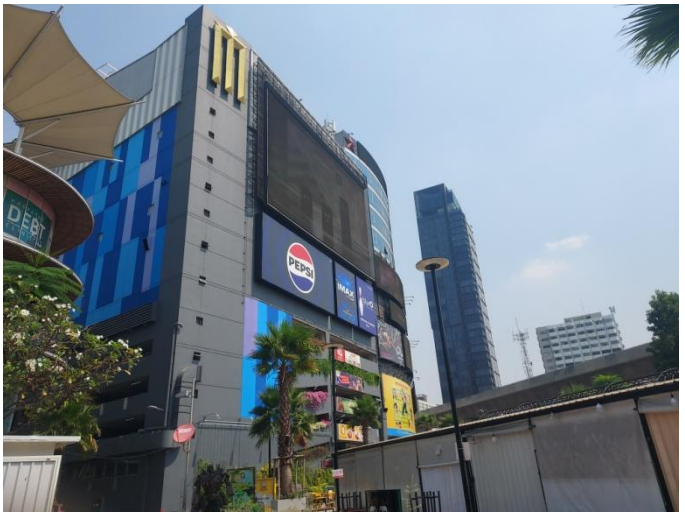


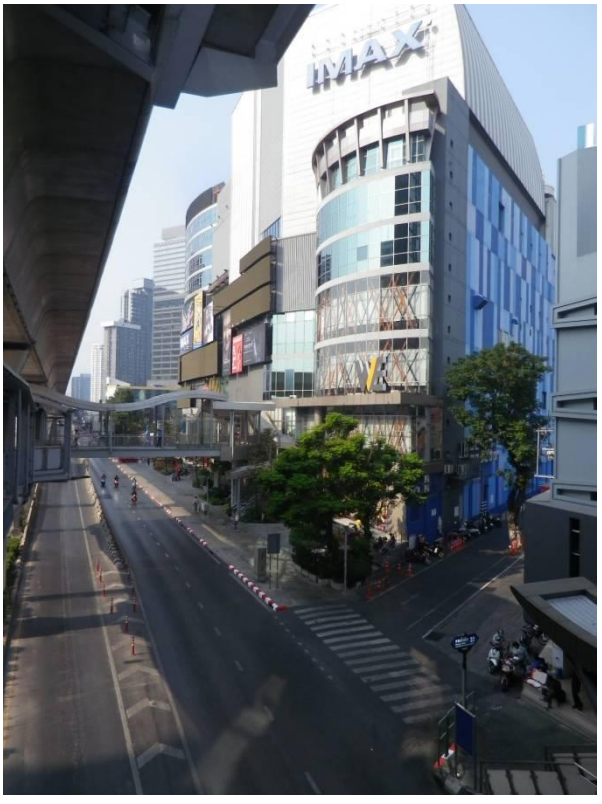




สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า









สภาพทั่วไปของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)





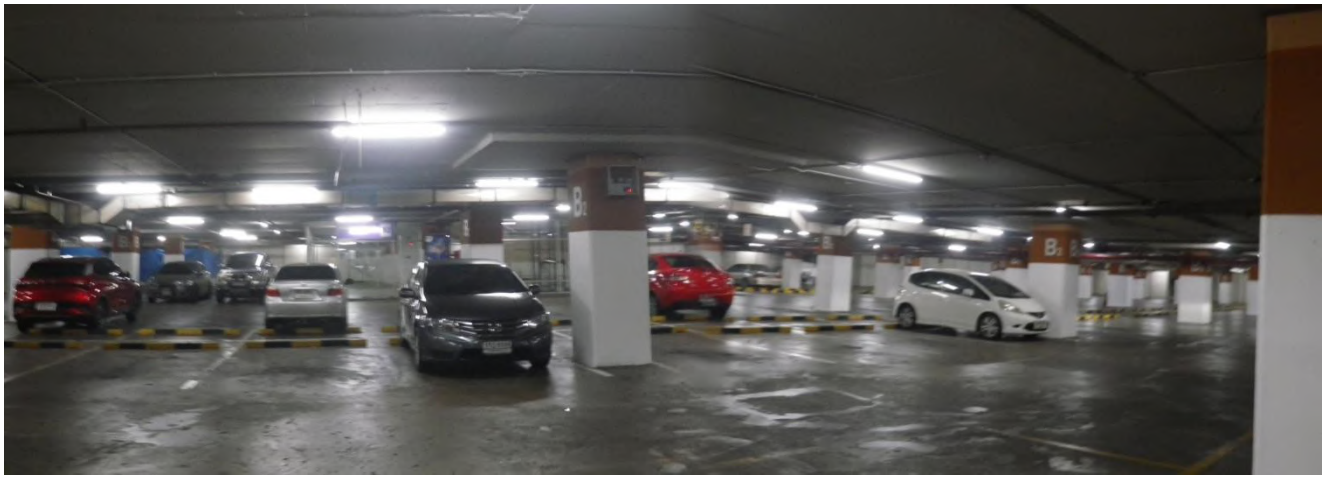


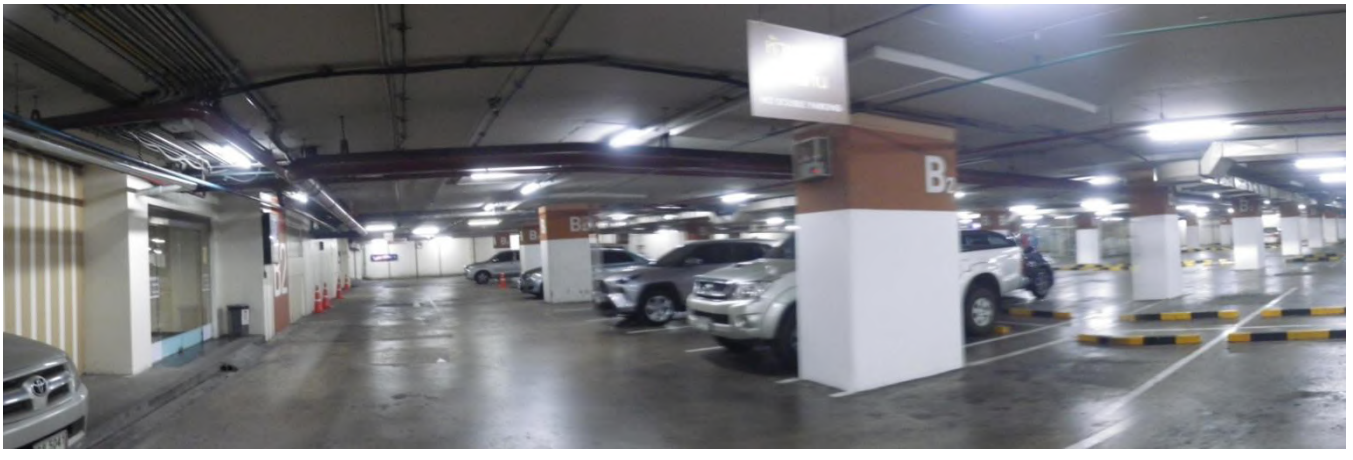




สภาพทั่วไปภายในชั้น B2 ของอาคาร คศล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)







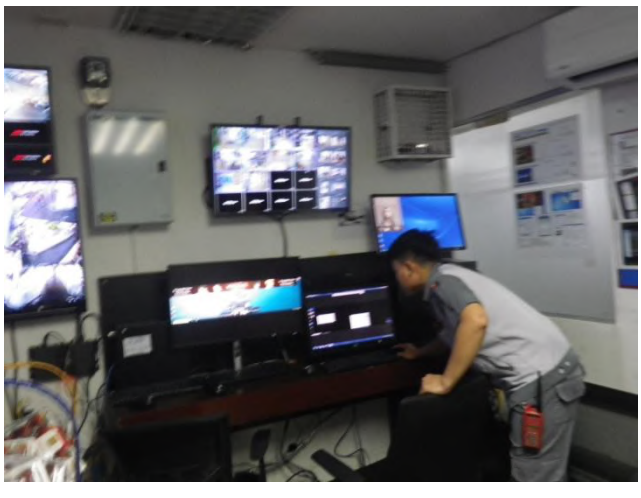
สภาพทั่วไปภายในชั้น B2 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)





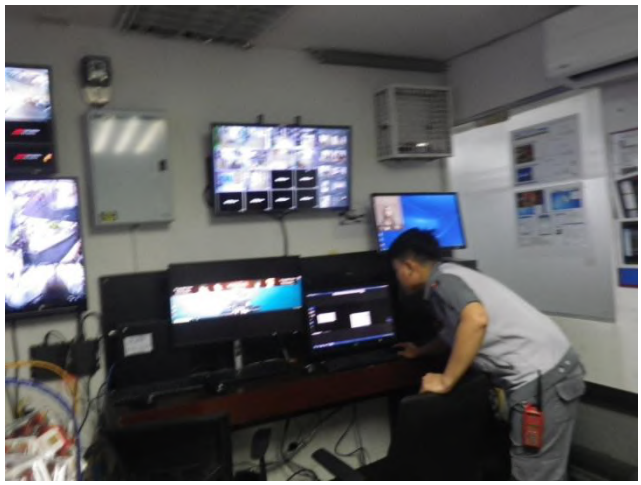






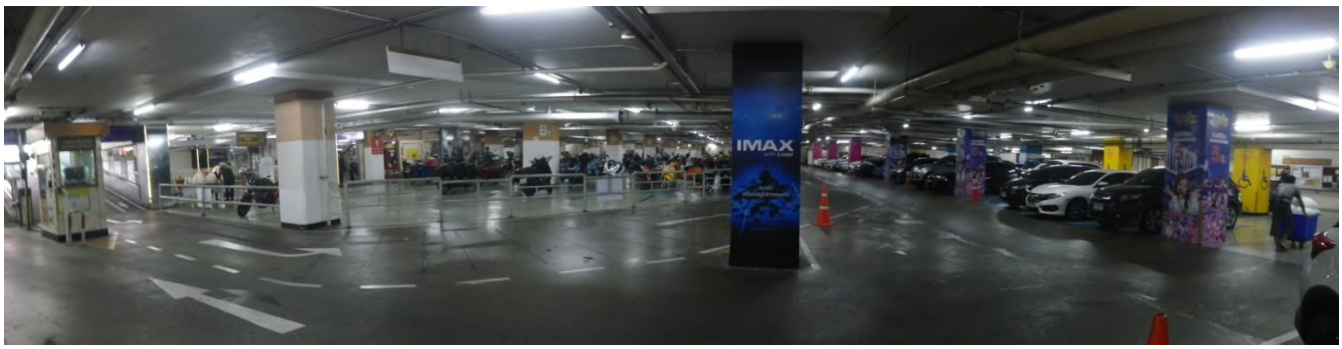
สภาพทั่วไปภายในชั้น B1 ของอาคาร คศล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น B1 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น g ของอาคาร คศล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)





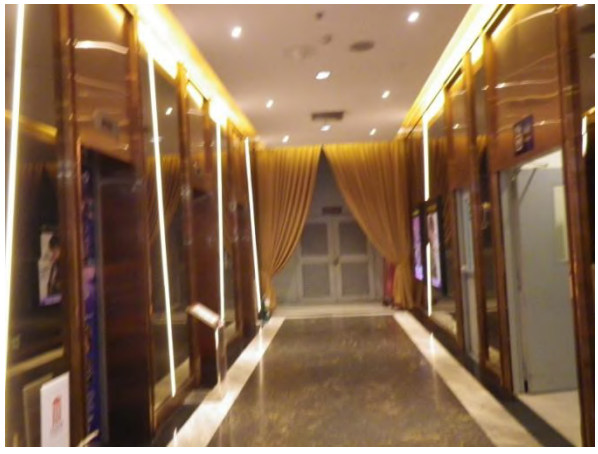




สภาพทั่วไปภายในชั้น g ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)

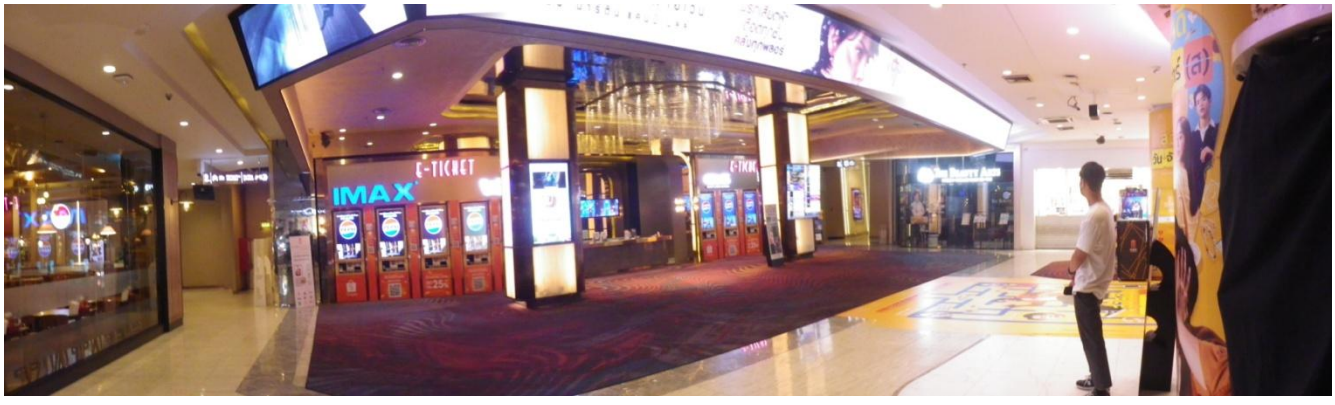










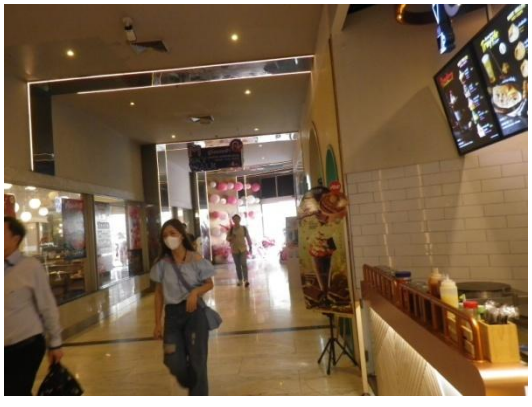


สภาพทั่วไปภายในชั้น 2 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น 2 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)





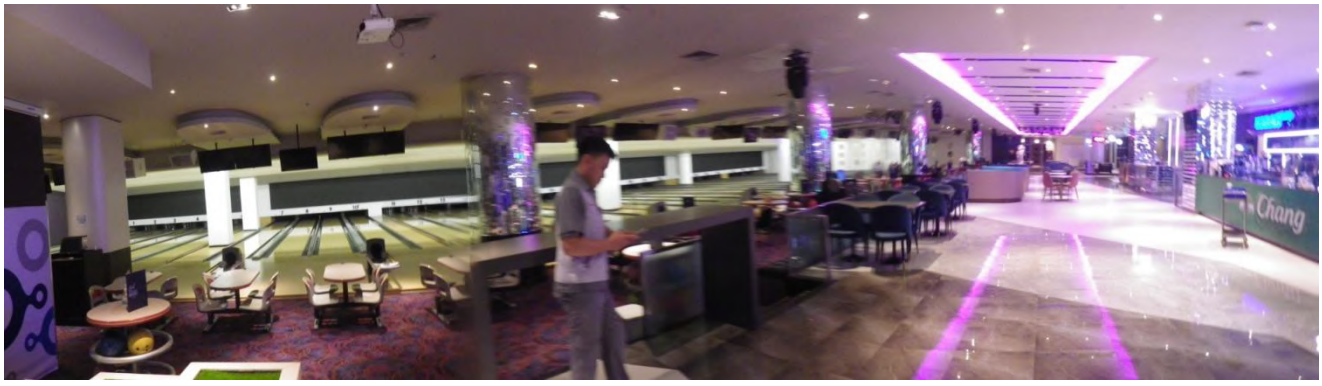




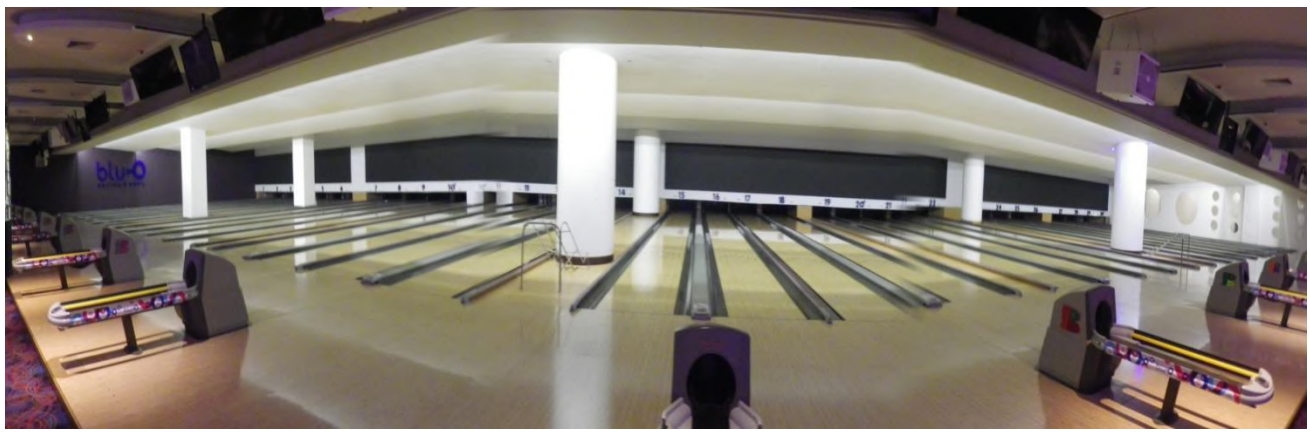


สภาพทั่วไปภายในชั้น 3 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)









สภาพทั่วไปภายในชั้น 4 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











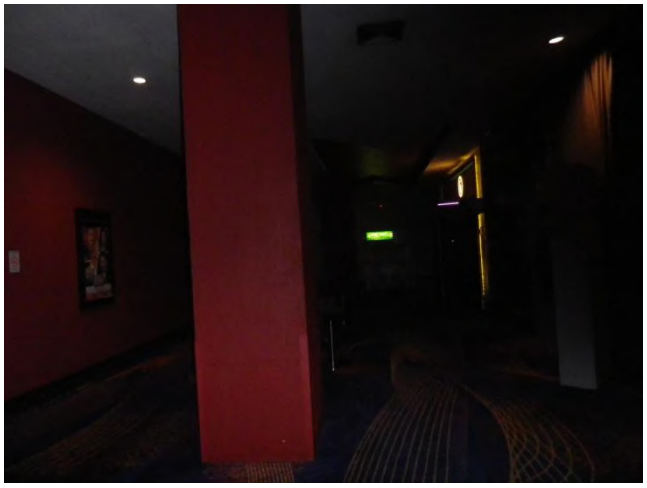
สภาพทั่วไปภายในชั้น 5 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)

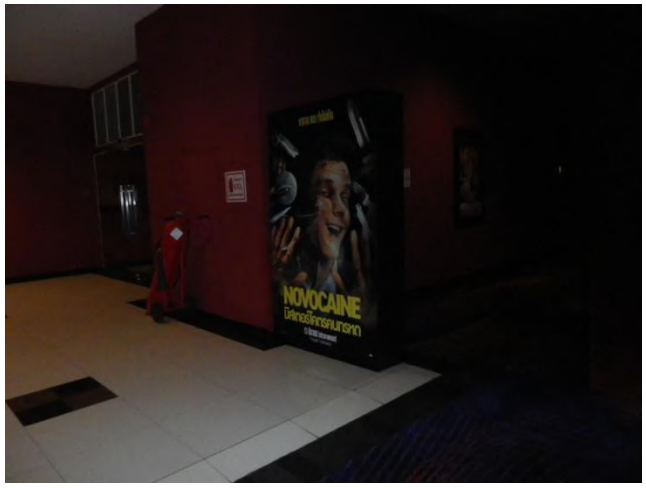








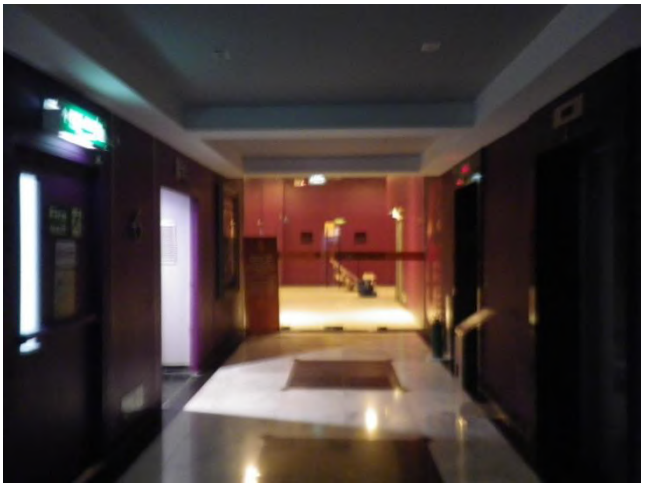




สภาพทั่วไปภายในชั้น 5 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น 6 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น 6 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)







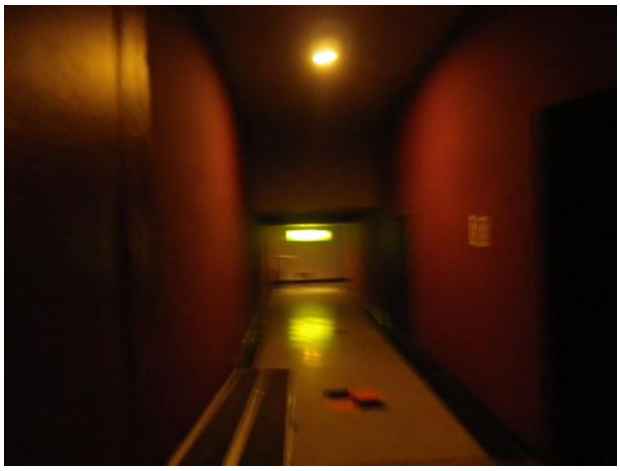




สภาพทั่วไปภายในชั้น 6 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)





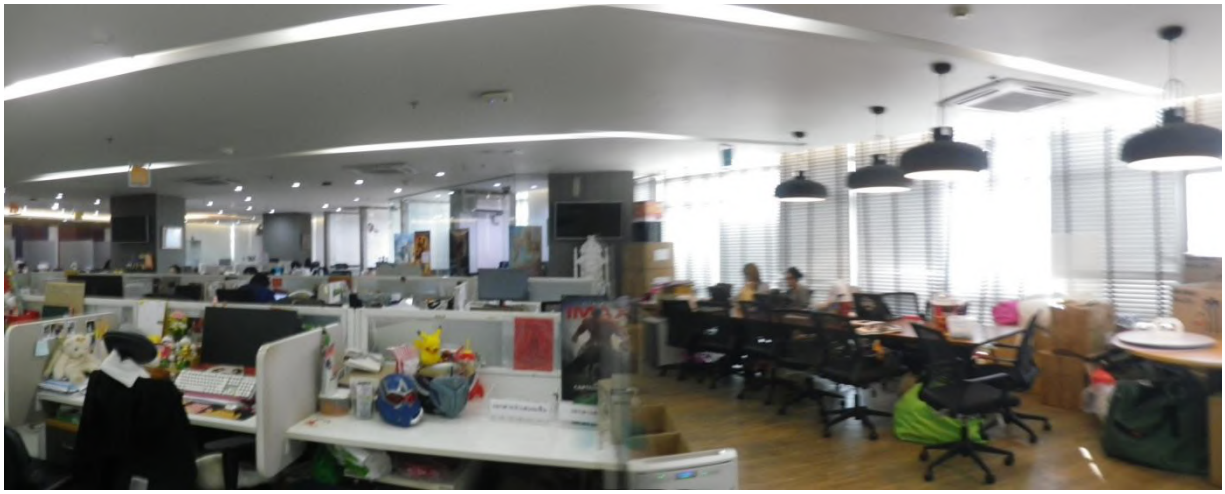




สภาพทั่วไปภายในชั้น 6 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้น M (7) ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











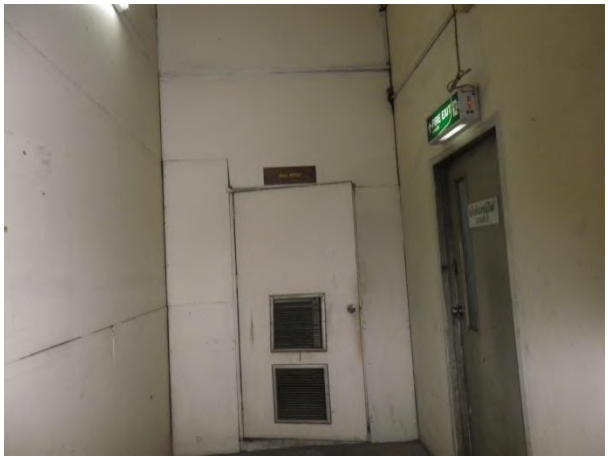


สภาพทั่วไปภายในชั้น 8 ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้นที่ 9 และดาดฟ้า ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)











สภาพทั่วไปภายในชั้นดาดฟ้า ของอาคาร คสล. 9 ชั้น (อาคารลำดับที่ 1)







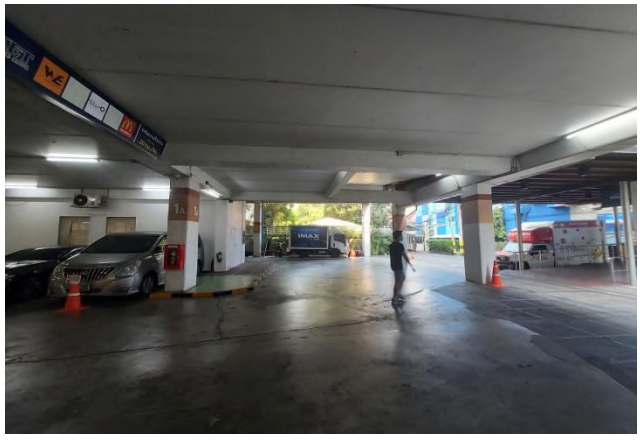




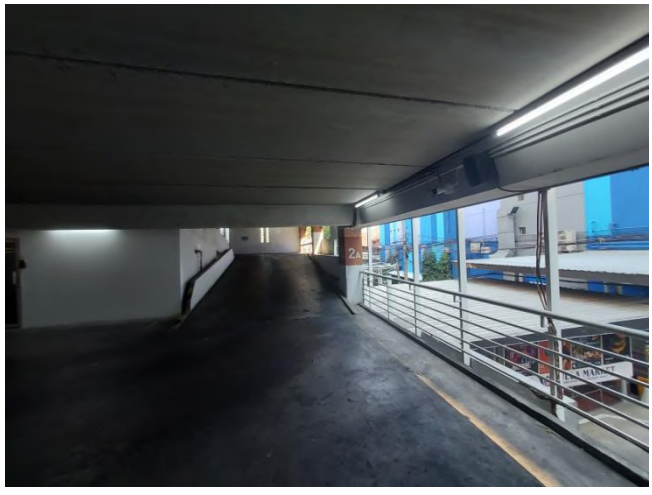


สภาพทั่วไป ของอาคาร คสล. 7 ชั้น (อาคารลำดับที่ 2)

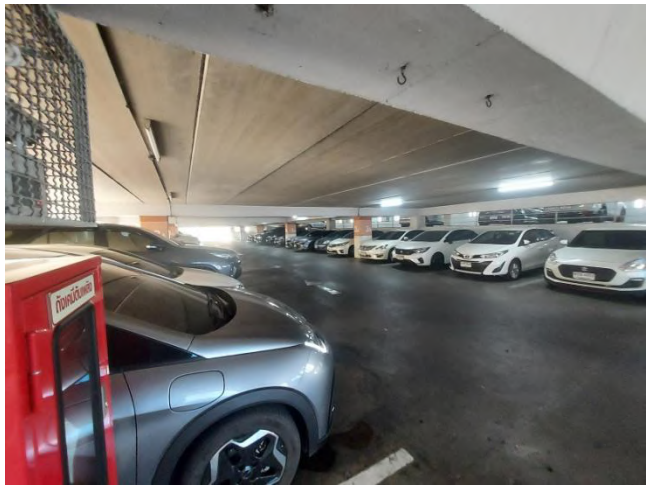






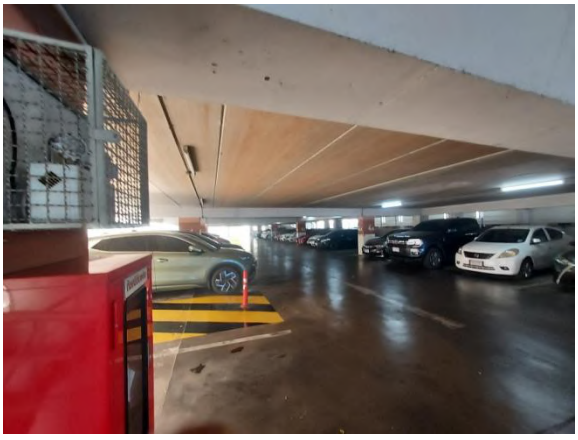






สภาพทั่วไป ของอาคาร คสล. 7 ชั้น (อาคารลำดับที่ 2)





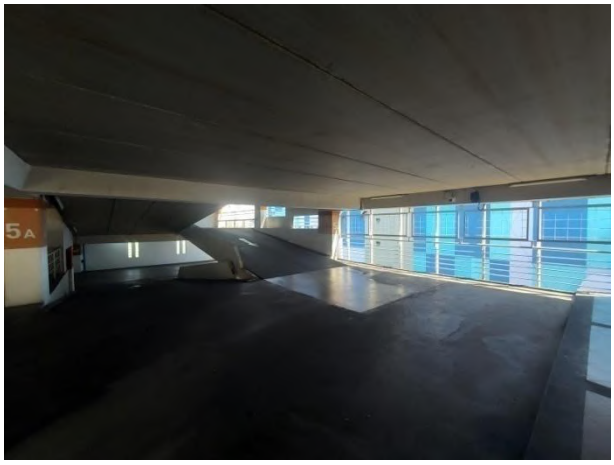


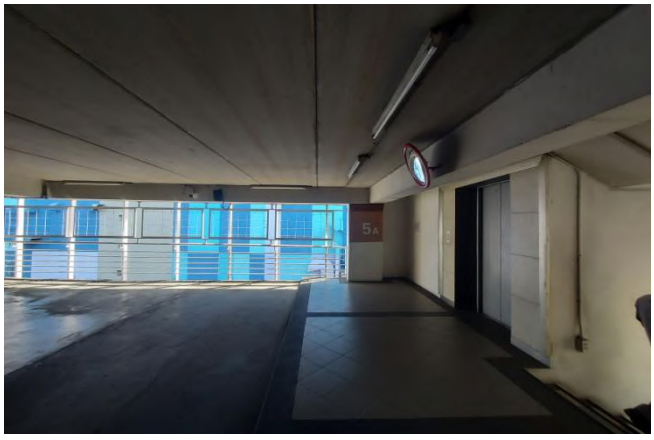






สภาพทั่วไป ของอาคาร คสล. 7 ชั้น (อาคารลำดับที่ 2)













สภาพทั่วไป ของอาคาร คสล. 7 ชั้น (อาคารลำดับที่ 2)













สภาพทั่วไป ของอาคาร คสล. 7 ชั้น (อาคารลำดับที่ 2)



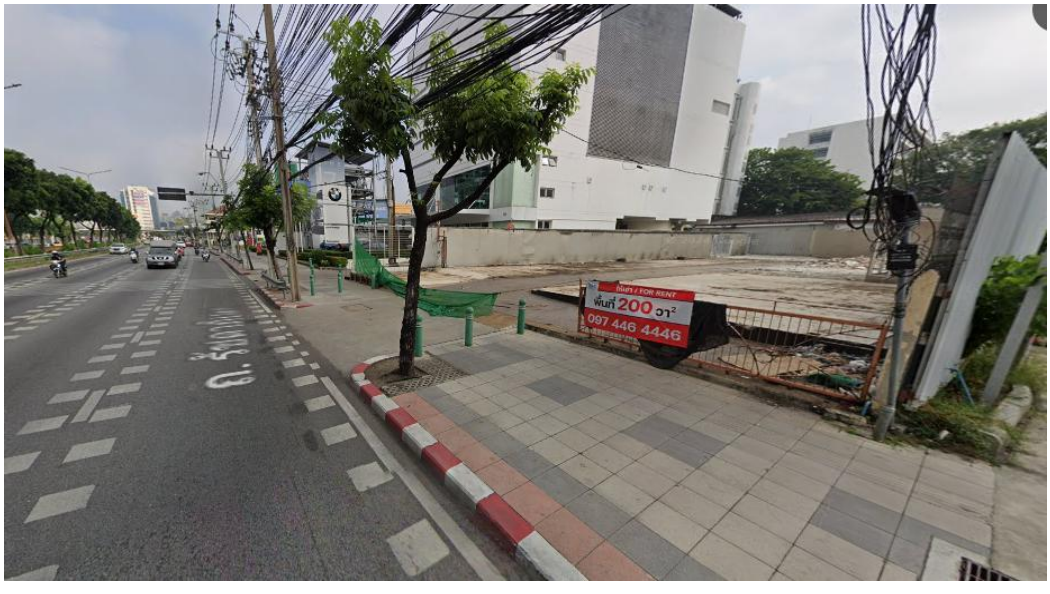
สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 1



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 2



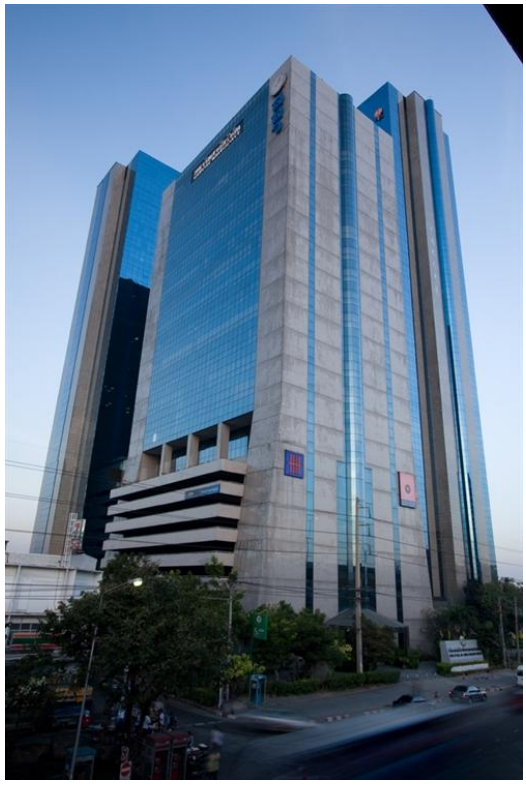
สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 3



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 4



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 5



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 6,13



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 7,14



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 11,15



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 12



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 17



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 18



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 8



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 9,16



สภาพทั่วไปของข้อมูลราคาตลาดที่ 10

สำเนาโฉนดที่ดิน

(น.ส.๔จ)

3020-1/2

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 6828-8

เลขที่ดิน ๓๙๗๗

หน้าสำรวจ ๒๕๔๑๕

ตำบล ๓๑๑๑๑

โฉนดที่ดิน

เล่ม ๓๑ หน้า ๒๐

จำเภอ ศรีสัชนาลัย

จังหวัด สุโขทัย

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นางสาวทิพวรรณ ลีศรีหลง สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๔๑ หมู่ที่ -

ถนน พหลโยธิน

ซอย - ตำบล ๓๑๑๑๑ จำเภอ ศรีสัชนาลัย จังหวัด สุโขทัย

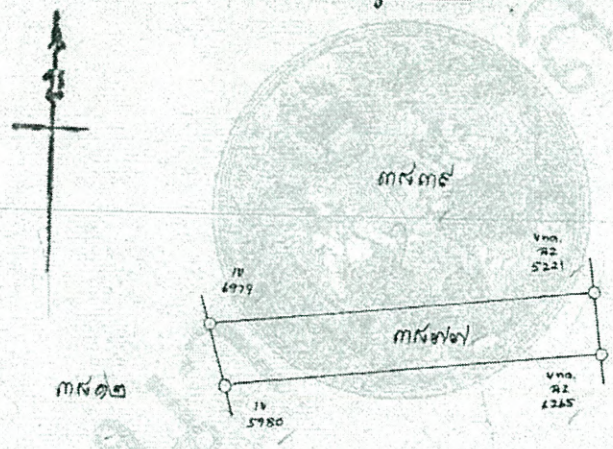
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ - ไร่ ๑ งาน - ตารางวา

(หนึ่งงานเจ็ดสิบเก้าตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



เป็นภาพถ่ายที่ได้มาจากฐานข้อมูลของกรมที่ดิน

ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 2

(นางสาวสาวิตรี บุตรดีศักดิ์)

เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน

๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗

ออก ณ วันที่ สิบห้า เดือน สิงหาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบหก

(นายอนุชัย มณีไพโรจน์)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวทิพวรรณ ลีศรีหลง ผู้เขียน

๑๗ ส.ค. ๒๕๔๖

นายวิโรจน์ ตรีวัฒนรังสี ผู้ตรวจ

๑๗ ส.ค. ๒๕๔๖

071288

(นายไพโรจน์ ยามาสี) ๑๐ ก.ค. ๒๕๔๖ ผู้เขียนคำขอ

นายวิรัช ชลิโกทัย ๑๑ ก.ค. ๒๕๔๖ ผู้ตรวจสอบ

(นายปิยนุตร ไรฉนวิภาต) ๑๑ ก.ค. ๒๕๔๖ หัวหน้าการ

จากโฉนด เลขที่ ๑๙๗๗ หน้าสำรวจ ๒๔๐๗ ตำบล ๓๑๑๑๑ อำเภอ ศรีสัชนาลัย (เทศบาล)

สำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน 3020_2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน/หน้าสำรวจ/หมายเลขโฉนดที่ดิน/หน้า	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗	ขายขาด สัญญาจะซื้อจะขาย	[redacted]	นริน่า วิชโยธิน ชินีมา จำกัด	—	๑	๗๕	—				(นายอนุพันธ์ มณีโชติวงษ์)
วันที่ ๒๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๗	จำนองเป็นประกันหนี้ตามสัญญา	บริษัท รัชโยธิน ชีนีมา จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑	๗๕	—				(เชิดบุตร ตรรกนวงศ์)
27 ธ.ค. 2550	ไถ่ถอนจำนองและสัญญาเลิกสัญญา	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัชโยธิน ชีนีมา จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	๑	๗๕	—				(นายพิทักษ์ กฤษณะเศรณี)
27 ธ.ค. 2550	เพิ่มเติมสัญญาจำนองและสัญญาเลิกสัญญา (ฉบับที่ ๑)	บริษัท รัชโยธิน ชีนีมา จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ชีนี เพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้รับจำนอง	—	๑	๗๕	—				(นายพิทักษ์ กฤษณะเศรณี)
27 ธ.ค. 2550	ต่อสัญญาจำนองและสัญญาเลิกสัญญา (ฉบับที่ ๒)	บริษัท รัชโยธิน ชีนีมา จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ชีนี เพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้รับจำนอง	—	๑	๗๕	—				(นายพิทักษ์ กฤษณะเศรณี)

เป็นหลักฐานที่ได้มาจากสำนักงานที่ดิน
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 2 แผ่น

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗

19773-1/4

(น.ส.๔ ข)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

วลาง ๕๐ ระวาง ๔๔๔-๕

เลขที่ดิน ๔๒๗ ๓๙๔๗

หน้าสำรวจ ๒๓๗๖

ตำบล ลาดยาว

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๙๗๗๓

เล่ม ๑๙๘ หน้า ๗๓

อำเภอ ดุสิต (บางเขน)

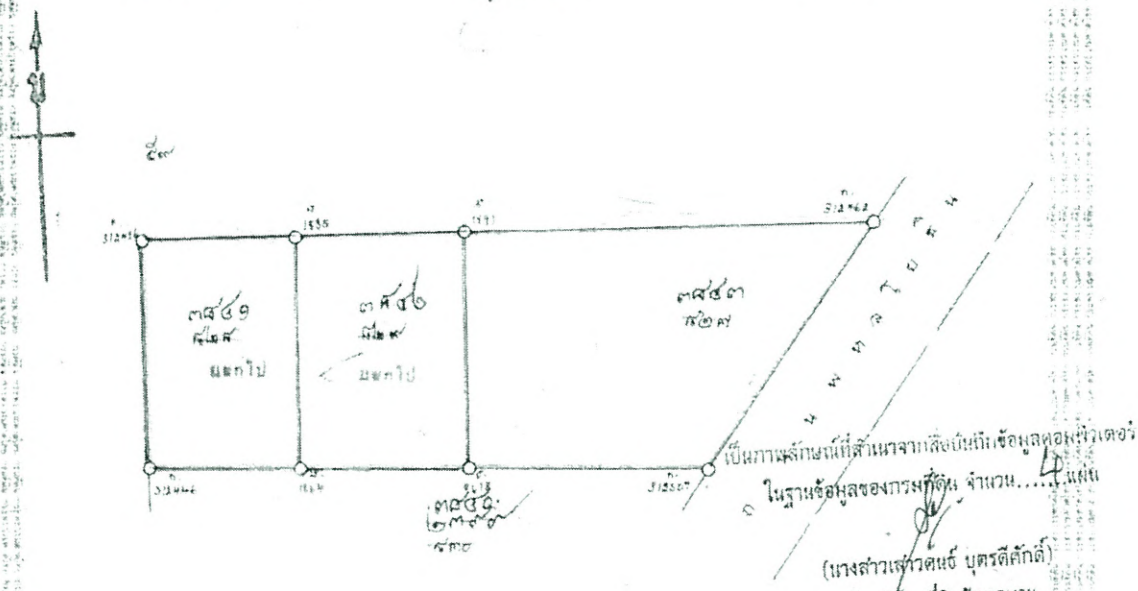
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ให้แก่ [redacted] สัญชาติ [redacted] อยู่บ้านเลขที่ [redacted] หมู่ที่ -

ถนน [redacted] ซอย [redacted] (ตำบล) [redacted] (อำเภอ) [redacted] (จังหวัด) [redacted]

ที่ดินมีเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ๓ งาน ๐๙ ตารางวา

ราคาประเมินในวาระ ๑ ๕๐๐๐ **รูปแผนที่** ราคาประเมิน ๑ ๗๐๐๐



เป็นภาพลักษณ์ที่สำเนาจากเสียบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์ ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 4 แผ่น

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๕

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ออกจากโฉนดที่ดินเดิมชื่อ โฉนดที่ ๑๙๗๗๓, ๑๙๗๗๔, ๑๙๗๗๕

ที่ดิน ลาดยาว อำเภอ บางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร

ออก ณ วันที่ ๑๔ เมษายน ๒๕๒๓ พยานรักษา ๑. [redacted] ๒. [redacted]

(นายศรี เกวอนสกุล)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน
ลงชื่อมอบแทน
(ผู้ว่าราชการจังหวัด)

(นายเสริม คิษาภรมย์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๑. ตรวจ ๒๓ ก.ค. ๒๓ ผู้จดแผนที่
๒. ปรับปรุง ๒๓ ก.ค. ๒๓ ผู้ตรวจแผนที่
๓. ลงทะเบียน ๒๓ ก.ค. ๒๓ ผู้ตรวจ

-083878

7 CH. 2523

ตรวจ ๒๓ ก.ค. ๒๓ ผู้จดแผนที่
ปรับปรุง ๒๓ ก.ค. ๒๓ ผู้ตรวจแผนที่
ลงทะเบียน ๒๓ ก.ค. ๒๓ หัวหน้าการ

สำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

19723-2/9

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	บรรยาย การจดทะเบียน	ผู้มีสิทธิ	ผู้มีหน้าที่	ที่ดินเนื้อที่ตามสัญญา ไร่ งาน ตารางวา	ที่ดินเนื้อที่ตามจดทะเบียน ไร่ งาน ตารางวา	วางเครื่องจักรเลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลายมือชื่อ ประทับตรา
ลำดับที่ ๗ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๒๓	แบ่งแยกโฉนด ๓๗๓๕.	[redacted]	[redacted]	- ๒ ๕๔	๒ - ๔๗	๕๒๐ ๕๒๕ ๑๕๗๗๕	[redacted]
				- ๒ ๕๔	๑ ๑ ๖๓	๕๒๐. ๕๒๕. ๑๕๗๗๕	[redacted]
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ.๒๕๒๗	ขายขาดสามโฉนด	[redacted]	บริษัท ราชดำรีอาเขต จำกัด	๑ ๑ ๖๓	———		(นายจำนงค์ ศิริวรสิงห์)
วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ.๒๕๒๘	ขายขาดสี่โฉนด	บริษัท ราชดำรี-อาเขต จำกัด	บริษัท ภิรัชมหา-อินดัสตรี่ปอเรชั่น จำกัด	๑ ๑ ๖๓	———		
๒๕ พ.ย. ๒๕๒๙	ขายขาดโฉนด	บริษัท วิรัชนันท์ อินดัสตรีปอเรชั่น จำกัด	บริษัทอินทนนท์ อสังหา จำกัด ผู้รับจำนอง	๑ ๑ ๕๓	———		(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์) ผู้ช่วยนายทะเบียนที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๙ (นางวรณี เหลืองอร่าม)
๑๐ ก.ย. ๒๕๓๒	ขึ้นเงินจำนอง ครั้งที่หนึ่ง รวมสี่โฉนด	บริษัท วิรัชนันท์ อินดัสตรีปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเอ่นทุนเอกอสังหา จำกัด ผู้รับจำนอง	๑ ๑ ๕๓	———		
๑๒ ก.ย. ๒๕๓๒	ขึ้นเงินจำนอง เป็นครั้งที่สอง รวมสี่โฉนด	บริษัท วิรัชนันท์ อินดัสตรีปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เอ่นทุน เอกอสังหา จำกัด ผู้รับจำนอง	๑ ๑ ๒๓	———		นายอนงค์ พรรณจิตติ

ใช้กระดาษแผ่นนี้ต่อจากแผ่นที่ ๑ ของจดหมาย
เป็นภาพสำเนาที่ถ่ายจากเครื่องบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๔ แผ่น

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๙ จ)

19773-4/4 เล่มที่ หน้า ก

ที่ ๑๙๓/๒๕๓ อ. บางบัวทอง (บางรักน้อย)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
11 ตค. 2532	ขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันดอกเบี้ย ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย โอนฯ	บริษัท วีรวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เจริญทุนเอกอนุสิต จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑	๑	๖๓	-	-	-		เป็นภาพสำเนาที่ได้จากการเรียกข้อมูลคอมพิวเตอร์ ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๔ แผ่น (นางสาวสุภาวดี บุตรดีศักดิ์) เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗
ลำดับที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	โอนจดทะเบียนจำนองพร้อมสิ่งโอนฯ	บริษัท เจริญทุนเอกอนุสิต จำกัด (มหาชน)	บริษัท วีรวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้รับโอน	๑	๑	๖๓	—				(นายประชุม ศิริเวทิน)
ลำดับที่ ๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	จำนอง เป็นประกันหนี้ พร้อมสิ่งโอนฯ (ยกเว้นค่าธรรมเนียม)	บริษัท วีรวัฒน์ อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เจริญทุนเอกอนุสิต จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑	๑	๖๓	—				(นายประชุม ศิริเวทิน)
ลำดับที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	โอนสิทธิการรับจำนองพร้อมสิ่งโอนฯ (ยกเว้นค่าธรรมเนียม)	บมจ. เจริญทุนเอกอนุสิต จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมเอเซียวังลอฟ เออรี่ ๑ ผู้รับโอน	๑	๑	๖๓	—				(นายสุชาย ตปัยกุล)
ลำดับที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	โอนจดทะเบียนจำนองพร้อมสิ่งโอนฯ (ยกเว้นค่าธรรมเนียม)	กองทุนรวมเอเซียวังลอฟ เออรี่ ๑	บมจ. วีรวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้โอนก่อน	๑	๑	๖๓	—				(นายสุชาย ตปัยกุล)
ลำดับที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	จำนองเป็นประกันหนี้ พร้อมสิ่งโอนฯ (ยกเว้นค่าธรรมเนียม)	บมจ. วีรวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บมจ. เจริญทุนเอกอนุสิต จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑	๑	๖๓	—				(นายสุชาย ตปัยกุล)

1973-314

แผนที่ ๗

หน้า ข

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

ที่ ๑๕๗๗๓ ตำบล ๑. หนองหอย (หนองสือ) กลม

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๖	โอนสิทธิการเช่า	นายวิทยา ศิริกิจ (เพชรณ)	นายวิทวัส ปอเรชั่น จำกัด	๑	๑	๖๓	—	—	—	—	(ชัยยศ ศรีวิชัย)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	เลิกเช่า รวมสี่โฉนด	บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด	บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ ปอเรชั่น จำกัด	๑	๑	๖๓	—	—	—	—	(นายทศพล กฤษณเศรณี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	เช่ารวมสี่โฉนด (กำหนด ๓๐ สามสิบปี)	บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไซน์ไลท์ ผู้เช่า	๑	๑	๖๓	—	—	—	—	(นายทศพล กฤษณเศรณี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	จำนองรวมสี่โฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไซน์ไลท์ ผู้รับจำนอง	๑	๑	๖๓	—	—	—	—	(นายทศพล กฤษณเศรณี)

เป็นภาพสำเนาที่ได้มาจากเครื่องบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 4 แผ่น

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ เม.ย. ๒๕๖๗

4

19974-1/4

(น.ส.๔ ข.)

แยกจากโฉนด
เล่ม ๑๙๙
หน้า ๗๓

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง ๕๓ ระวาง V ๔๙๔-๔
เลขที่ดิน ๑๖๓ ๓๙๔๑
หน้าสำรวจ ๒๓๙๗
ตำบล ตาดยาว

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

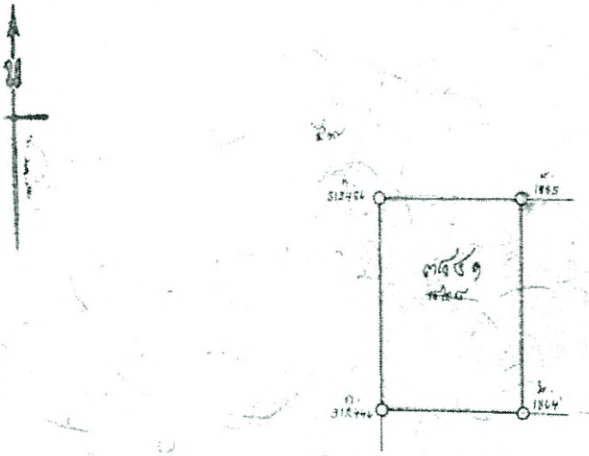
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๙๗๗๙
เล่ม ๑๙๙ หน้า ๗๙
จำเภอ บางเขน (บางเขน)
(จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ให้แก่ [redacted] สัญชาติ [redacted] อยู่บ้านเลขที่ [redacted] หมู่ที่ -
ถนน [redacted]
ซอย [redacted] (ตำบล) [redacted] (จังหวัด) [redacted]

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ไร่ ๒ งาน ๕๙ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



เป็นการสอบสวนที่สำนักงาน...
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน...

(นางสาวสาวศนย์ บุตรสีห์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิ.ย. ๒๕๒๓

ออก ณ วันที่ (ลงชื่อ) ผู้อำนวย... ตราม

(นายเสริม ศิมาธิรมย์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน
ผู้ทาน
ผู้ตรวจ

๒๖ -083879

8 มิ.ย. 2523

ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ

ส่วนสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน 197 วัน-2/4

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดิน เล่ม	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา ...
วันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๗	ขายฝาก ๓ โฉนด	[redacted]	บริษัท ราชดำรีอาเขต จำกัด	—	๒	๕๔	—	—	—	—	(นายสำเนียง ศิยอดยิ่ง)
วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒.ศ.๒๕๓๗	ขายฝาก-สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ราชดำรี-อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท สิริวัฒน์-อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	—	๒	๕๔	—	—	—	—	(นายสำเนียง ศิยอดยิ่ง)
๒๗ มี.ค. ๒๕๓๗ ๒๗ พ.ค. ๒๕๓๗	๕ โฉนด	บริษัท ราชดำรี อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนเอกอนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๗	๕๖	—	—	—	—	(ราชกิจจานุเบกษา พฤฒิรรณ)
10 ก.พ. 2532	ขั้นเงินจำนอง ครั้งที่ ๒ รวม ๕ โฉนด	บริษัท สิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนเอกอนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๒	๕๔	—	—	—	—	(นางวาณี เหลืองอร่าม)
12 มิ.ย. 2532	ขั้นเงินจำนอง เป็นประกัน ครั้งที่ ๓ รวม ๕ โฉนด	บริษัท สิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนเอกอนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๒	๕๔	—	—	—	—	(นายสมพงศ์ พรหมจิตต์)
31 ตค. 2532	ขั้นเงินจากจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ ๔ รวม ๕ โฉนด	บริษัท สิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนเอกอนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง.	-	๒	๕๔	-	-	-	-	(นางวาณี เหลืองอร่าม)

เป็นภาพลักษณ์ที่สำเนาจากฐานข้อมูลคอมพิวเตอร์
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 4 แผ่น

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒ ต ค. ๒๕๔๖

ที่ 774-314

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ ง.)

แผ่นที่ ๒
หน้า ก

โฉนดเลขที่ ๑๘๗๗๔ ตำบล บางพลี (บางปู)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๙	โอนทั้งหมด จำนองรวม สิ้นสุด	บริษัทเงินทุนเอกธนกิจ จำกัด (มหาชน)	บริษัทวีระวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ได้ถอน	—	๒	๕๔					
วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๔๓	เช่าซื้อทั้งหมด แบ่งแยก สิ้นสุด	บริษัทวีระวัฒน์อินดัสเตรียล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทวีระวัฒน์อินดัสเตรียล เทียลตี้ จำกัด ผู้เช่าซื้อ	—	๒	๕๔					
วันที่ ๒๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓	จำนอง เป็นประกัน รวมสิ้นสุด (ระหว่างเช่าซื้อ)	บริษัทวีระวัฒน์ อินดัสเตรียล จำกัด	บริษัทเงินทุนเอกธนกิจ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๒	๕๔					
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	โอนสิทธิการรับค้ำประกันรวมสิ้นสุด (ระหว่างเช่าซื้อ)	บริษัท เงินทุนเอกธนกิจ จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมเอเชียวิสดอม เอโอ ๑ ผู้รับโอน	-	๒	๕๔					
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	ให้ถอนจากที่เป็นของรวมสิ้นสุด (ระหว่างเช่าซื้อ)	กองทุนรวมเอเชียวิสดอม เอโอ ๑	บริษัท วีระวัฒน์อินดัสเตรียล ปอเรชั่น จำกัด ผู้ได้ถอน	-	๒	๕๔					
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖	จำนอง เป็นประกันรวมสิ้นสุด (ระหว่างเช่าซื้อ)	บริษัท วีระวัฒน์อินดัสเตรียล ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเงินทุน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๒	๕๔	เป็นการผิดพลาดที่สำนักงานที่ดินได้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลคอมพิวเตอร์ ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๑ แปลง (นางสาวพัชรวดี บุตรสีดาดี)				
วันที่ ๑๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖	ให้ถอน จำนองรวม สิ้นสุด	บริษัทเงินทุน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทวีระวัฒน์อินดัสเตรียล ปอเรชั่น จำกัด ผู้ได้ถอน	—	๒	๕๔					
วันที่ ๒๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐	เพิ่มเงื่อนไขรวมสิ้นสุด	บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด	บริษัท วีระวัฒน์ อินดัสเตรียล ปอเรชั่น จำกัด	—	๒	๕๔					

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

19774-44 แผ่นที่ .....

หน้า ช

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	เช่าระยะสั้น ไม่เกิน(กำหนดสามสิบปี)	บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้เช่า	—	๒	๕๔	—			—	(นายพิสิฐ กฤษณะเศรนี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	จำนอง รวมสิ่งไม่เกิด	บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้รับจำนอง	—	๒	๕๔	—			—	(นายพิสิฐ กฤษณะเศรนี)

เป็นกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา ได้ทำการจดทะเบียนจำนองในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๔ แปลง

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรศิริกาญ)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๗

19775-1/4

(น.ส.๔ ข.)

แยกจากโฉนด
เล่ม ๒๙๘
หน้า ๗๓

ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง ๕๘ ๔๖๖๖V ๖๔๔๔-๖
เลขที่ดิน ๗๒๙ ๓๔๔๖
หน้าสำรวจ ๒๓๙๕
ตำบล ลาดยาว

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

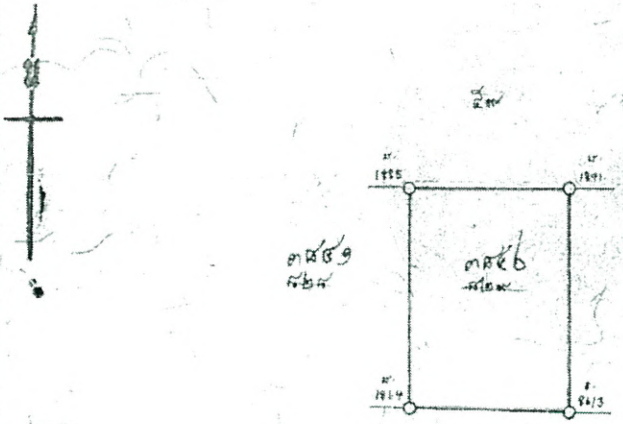
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๙๗๗๕
เล่ม ๑๙๘ หน้า ๗๕
จำเลย บางเขน (บางซื่อ)
(จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ให้แก่ [redacted] สัญชาติ [redacted] อยู่บ้านเลขที่ [redacted] หมู่ที่ [redacted]
ถนน [redacted]
ซอย [redacted] ตำบล/แขวง [redacted] (จำเลย) เขตบางเขน (จังหวัด) กรุงเทพมหานคร

ที่ดินเปลี่ยนนี้เนื้อที่ประมาณ ____ ไร่ ๒ งาน ๙๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



เป็นภาพถ่ายที่ได้จากเครื่องคอมพิวเตอร์ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๔ แผ่น

(นางสาวสาวิตรี บุตรดีศิริ)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ออก ณ วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๒๓ ตามคำขอของ [redacted]

(นายเสวิน ดิษยกิรมย์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

๒๒-083880

8 ต.ค. 2523

ผู้ตรวจแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สารบัญจดทะเบียน

19775-2/4

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ราคาประเมินที่ดินฉบับใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
จันที่ ๒๗ มีนาคม พ.ศ.๒๕๒๗	ขายรวม สามโฉนด	[redacted]	บริษัท ราชดำเนินแก๊ส จำกัด	—	๖	๙๔	—	—	—		(นายจำแลง ศิริวงศ์ยิ่ง)
วันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ.๒๕๒๗	ขายรวม - สี่โฉนด	บริษัท ราชดำรี - อาเขต จำกัด	บริษัท ศิริลักษณ์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	- -	๒	๙๔	—	—	—		(นายจำแลง ศิริวงศ์ยิ่ง)
20 มี.ค. 2532 ... 27 มี.ค. 2532	... ประกันรวม ๕ โฉนด	บริษัทศิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเจ็มทุน เอกธนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๖	๙๔	—	—	—		(นายกมลาณ์ หรูรวยดี)
10 มี.ค. 2532	จันเอ็น จำนองศิริ ปันปึ่งรวม ๕ โฉนด	บริษัทศิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเจ็มทุน เอกธนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๒	๙๔	—	—	—		(นางวาณี เหลืองอร่าม)
12 มี.ค. 2532	ปันเอ็น จำนอง เป็นประกัน ครั้งที่สาม รวมสี่โฉนด	บริษัท ศิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท เจ็มทุน เอกธนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๗	๙๔	—	—	—		... ศิริพงษ์ ภาณุจิตต์
31 มี.ค. 2532	จันเอ็น จำนอง เป็นประกัน ครั้งที่ สาม รวม... โฉนด	บริษัท ศิริวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเจ็มทุนเอก ธนกิจ จำกัด ผู้รับจำนอง	—	๒	๙๔	—	—	—		(นางวาณี เหลืองอร่าม)

เป็นเวลาพลักษณ์ที่สำนักงาน...
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 4
(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรศิริทักษ์
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒ ธ.ค. ๒๕๓๒

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

แผ่นที่ ๑
หน้า ก

โฉนดเลขที่ ๑๙๗๗๕ ตำบล/อำเภอ บางเขน (บางซื่อ) 19775-5/4

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๙	โอนสิทธิจากจำนอง รวมสิ่งโฉนด	บริษัทเจ็นทูนเอเชียนกิจ จำกัด (มหาชน)	บริษัทวิรวัฒน์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้โอนสิทธิ	—	๒	๙๔					
วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๙	เช่าซื้อ สิ้นสุด ปลอดจำนอง สิ่งโฉนด	บริษัทวิรวัฒน์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท วิรวัฒน์อินเตอร์ จำกัด ผู้เช่า	—	๒	๙๔					(นายประเสริฐ ศรีเจริญ)
วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๙	จำนอง เป็นประกัน รวมสิ่งโฉนด (ระหว่างเช้า)	บริษัทวิรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเจ็นทูนเอเชียนกิจ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๒	๙๔					
วันที่ ๔ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๒	โอนสิทธิการรับจำนอง รวมสิ่งโฉนด (ระหว่างเช้า)	บริษัทเจ็นทูนเอเชียนกิจ จำกัด (มหาชน)	กองทุนรวมเอเชีย รีลอฟเวอรี่ ๑ ผู้รับโอน	—	๒	๙๔					(นายสุชน สมัยกุล)
วันที่ ๔ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๒	ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสิ่งโฉนด (ระหว่างเช้า)	กองทุนรวมเอเชีย รีลอฟเวอรี่ ๑	บริษัทวิรวัฒน์อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	๒	๙๔	เป็นการลงลักษณ์ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ในฐานข้อมูลรองการมีเดิน จำนวน 4 แผ่น (นางสาวสุวรรณี บุตรดีศรี) เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน ๒ ธ.ค. ๒๕๕๑			(นายสุชน สมัยกุล)
วันที่ ๔ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๒	จำนอง เป็นประกัน รวมสิ่งโฉนด (ระหว่างเช้า)	บริษัทวิรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทเจ็นทูนทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๒	๙๔					(นายสุชน สมัยกุล)
วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๖	ไถ่ถอน ยึดคืนรวม สิ่งโฉนด	บริษัท เจ็นทูน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)	บริษัท วิรวัฒน์อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ผู้ไถ่ถอน	—	๒	๙๔					(จันทิดี ศรีจันทร์)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

แผ่นที่ ...
หน้า ...

17735 4/4

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางและที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	เลิกเช่า รวมสี่โฉนด	บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	—	๒	๘๔	—	—	—	—	(นายพิสิฐ กฤษณะเศรณี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	เช่ารวมสี่โฉนด(กำหนด สามสิบปี)	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้เช่า	—	๒	๘๔	—	—	—	—	(นายพิสิฐ กฤษณะเศรณี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๕๐	จำนอง รวมสี่โฉนด	บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้รับจำนอง	—	๒	๘๔	—	—	—	—	(นายพิสิฐ กฤษณะเศรณี)

เป็นภาพสำเนาที่สำนักงานที่ดินได้รับไว้ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 4 แผ่น

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีคำ)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗

54-01-2513863 540365050003
โฉนด 3/4

19776-1/5

ฉบับหลวง

ที่ดินระวาง [illegible] ๕/

เลขที่ดิน ๓๕๓๙ หน้าสำรวจ ๒๔๐๑

ตำบล ลาดยาว



โฉนดที่ ๑๙๗๗๘

เล่ม ๑๙๘ หน้า ๗๘

อำเภอ บางบัวทอง (บางกรวย)

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน
พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ [redacted] เป็นบุตร [redacted] เชื้อชาติ [redacted] สัญชาติ [redacted]

อยู่ที่ [redacted] เลขที่ ๓๑ ในหมู่บ้านที่ [redacted] ตำบล [redacted] อำเภอ [redacted]
จังหวัด [redacted] ว่าได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้มีชื่อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ข้างบนนั้น ถือที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ลาดยาว ตำบล ลาดยาว อำเภอ บางบัวทอง (บางกรวย)
จังหวัด นนทบุรี เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแสพะยานชั้นสุดรัฐถูกต้องกันแล้ว ตามสารบัญระวาง ๕/๑
หมายเลขที่ดิน ๓๕๓๙ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๕๗๓ ตารางวาหรือ [redacted] ไร่ [redacted] งาน [redacted] วา

เขตติดต่อกับ

ทิศตะวันออก จดที่ดินเลขที่ ๕๙
ทิศตะวันตก จดที่ดินเลขที่ ๕๐
ทิศเหนือ จดที่ดินเลขที่ ๘๓๓
ทิศใต้ จดที่ดินเลขที่ ๘๓๑

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็นจะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่ในภายหน้าสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะได้รับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จำนอง, เช่า, รับมฤดก, ให้ปัน, ไถ่ถอน, แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการนั้นชอบด้วยกฎหมาย เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นจะต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้มีชื่อในท้ายหนังสือนี้ [redacted] ไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ยี่สิบ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช [redacted] ปฏิทินสุริยคติไทย จำนวน ๖

(นายสมเกียรติ เกรียงศิริ)
ปลัดจังหวัด ทำการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัด

(นางสาวสมศรี บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี
๒๕ มิถุนายน [illegible]

239449

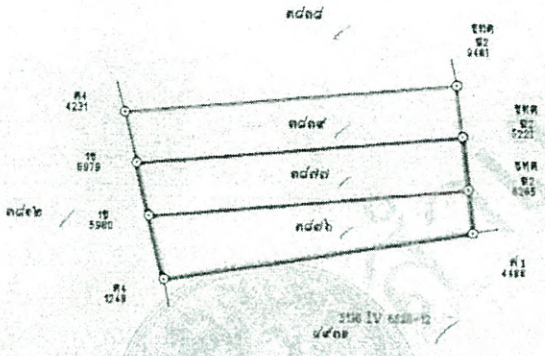
ที่ดินระวาง 5136 IV 6958-S,12 เลขที่ดิน ๓๔๓๙ หน้าสำรวจ ๒๔๐๑
ตำบล ลาดยาว
อำเภอ จตุจักร (เขตสี่มุม)
โฉนดที่ ๑๙๗๗๘
เล่ม ๑๙๗ หน้า ๗๕

19778-2/4

ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน = 1/1000

ทิศ



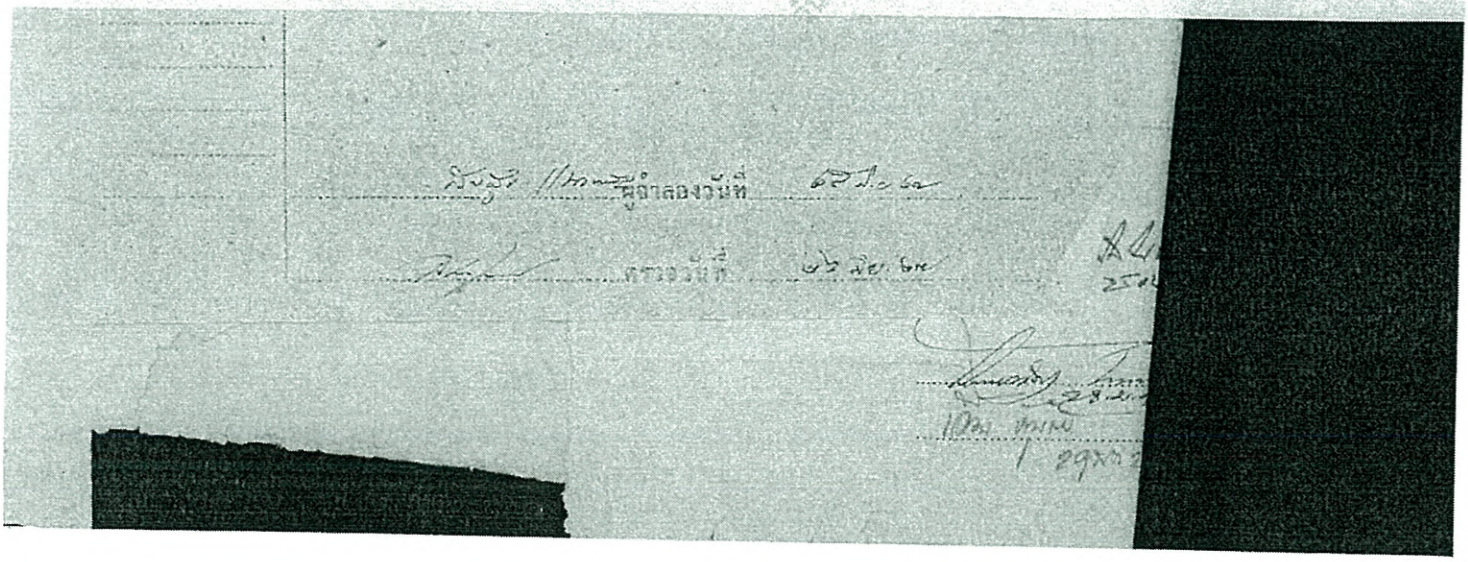
เป็นภาพลักษณ์ที่สำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลของ
ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน 5 แผ่น

(นางสาวสุสาวดี บุตรศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ เม.ย. ๒๕๖๗

ลงชื่อ ..... ผู้เขียนแผนที่
(พรชนาใน ไทสประถม)
๑๐ มิ.ย. 2546

ลงชื่อ ..... - 2 ก.ค. 2546 ผู้ตรวจแผนที่
(นายวิทยา สันติสิน)

สารบัญจดทะเบียน



สารบัญจดทะเบียน

19718-315

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ.๒๕๒๖	ซื้อขาย	[redacted]	[redacted]	๑	๑	๗๖	-	-	-	-	-	-	[redacted]
วันที่ ๑๙ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๓๗	ขาย	[redacted]	[redacted]	๑	๑	๗๖	-	-	-	-	-	-	(นายชาลอง คีอวดเจริญ) วันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗
วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๓๐	ทำนองเดียวกับประกัน	[redacted]	มหาวิทยาลัยหลักกรุงเทพ ธนบุรี	๑	๑	๓๕	-	-	-	-	-	-	[redacted] ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๓๐
วันที่ ๒๐ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๓๔	ให้กองทำนอง	[redacted]	[redacted]	๓	๑	๓๗	-	-	-	-	-	-	[redacted] วันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๓๔

เพิ่มเติมรายการที่ดินที่สำนักงานจากเลขที่ต่อเนื่องจากข้อมูลหลัง ในฐานข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๕ แปลง

(นางสาวเสาวคนธ์ บุตรดีศักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

19728-4/5

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประทับตรา
วันที่ ๒๖	ให้	[redacted]	[redacted]	๑	๑	๓๖							
ธันวาคม	เฉพาะส่วน												
พ.ศ. ๒๕๒๕													
วันที่ (๒๗)	ขายเช่าซื้อ	[redacted]	[redacted]	๑	๑	๓๖							
ธันวาคม	ส่วน												
พ.ศ. ๒๕๓๘													
วันที่ ๒๗	ให้	[redacted]	[redacted]	๑	๑	๓๖							
ธันวาคม	เฉพาะส่วน												
พ.ศ. ๒๕๓๘													
วันที่ ๕	แก้ทะเบียน	[redacted]	[redacted]	-	๑	๓๔	-	๓	๕๗	๒๑๑๑๑	๒๘๔๘-๕๑๒	๓๓๔๔	
สิงหาคม	จำนวนเนื้อที่	สี	สี										
พ.ศ. ๒๕๔๖				-	๑	๓๔	-	๑	๓๔	๒๑๑๑๑	๒๘๔๘-๕๑๒	๓๓๔๔	

เป็นภาพถ่ายที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร ได้ถ่ายไว้ตามคำขอ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖
ในฐานะผู้ครอบครองทะเบียนที่ดิน จำนวน ๖ แผ่น

(นางสาวเสาวนีย์ บุญรัตนิ์ตา)
นักพนักงานที่ดินชำนาญงาน
๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน ชื่อ	ผู้รับโอน ชื่อ	จำนวนที่ดินที่ได้สัญญา ไร่	งาน	วา	จำนวนที่ดินที่คงเหลือ ไร่	งาน	วา	โฉนดใหม่ ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๖	ขาย	[redacted]	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด	—	๑	๗๕	—						[illegible] ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๖
ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วเมื่อวันที่ สิบห้า เดือน มกราคม							สองพันห้าร้อยสี่สิบเจ็ด						[illegible]
วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๗	จำนอง เป็นประกันร่วมกับโฉนด	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	—	๑	๗๕							วันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๔๗
27 ธ.ค. 2550	ไถ่ถอนจำนองพร้อมโฉนด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า คิวก์ ผู้ไถ่ถอน	—	๑	๗๕	—						27 ธ.ค. 2550
27 ธ.ค. 2550	เช่าพร้อมโฉนด (มีกำหนดสามสิบปี)	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า คิวก์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ปลัสฟิโกล์ ผู้เช่า	—	๑	๗๕	—						27 ธ.ค. 2550
27 ธ.ค. 2550	จำนองพร้อมโฉนด (ระยะที่แล้ว)	บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า คิวก์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ปลัสฟิโกล์ ผู้รับจำนอง	—	๑	๗๕	—						27 ธ.ค. 2550

เป็นภาพถ่ายแผ่นที่สำเนาจากฐานข้อมูลต้นฉบับเก็บรักษาข้อมูลของสำนักงานที่ดิน จำนวน ๖ แผ่น

ใบรับรองข้อมูลของกรมที่ดิน จำนวน ๖ แผ่น

(นางสาวเสาวลักษณ์ บุตรสิงห์)
เจ้าพนักงานที่ดินจำนาญ
๒๕ เม.ย. ๒๕๕๗

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน **กรุงเทพมหานคร**

สาขา **จตุจักร**

รอบบัญชี **พ.ศ. 2566-2569**

เลขที่โฉนด : 3020 หน้าสำรวจ : 25415

อำเภอ/เขต : จตุจักร

ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3877

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-1-79.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **220,000**

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **39,380,000**

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการลือคัน
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 07/03/2568

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน **กรุงเทพมหานคร**

สาขา **จตุจักร**

รอบบัญชี พ.ศ. **2566-2569**

เลขที่โฉนด : 19773 หน้าสำรวจ : 2396

อำเภอ/เขต : บางซื่อ

ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3843

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-1-63.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **265,000**

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **149,195,000**

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน **กรุงเทพมหานคร**
สาขา **จตุจักร**
รอบบัญชี พ.ศ. **2566-2569**

เลขที่โฉนด : 19774 หน้าสำรวจ : 2397
อำเภอ/เขต : บางซื่อ
ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3841

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-2-54.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **265,000**
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **67,310,000**

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน **กรุงเทพมหานคร**

สาขา **จตุจักร**

รอบบัญชี พ.ศ. **2566-2569**

เลขที่โฉนด : 19775 หน้าสำรวจ : 2398

อำเภอ/เขต : บางซื่อ

ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 08

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3842

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-2-84.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : **265,000**

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : **75,260,000**

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 07/03/2568

อาคารสามารถใช้งานได้ตามปกติ

สีเขียว

ชื่อและที่ตั้งอาคาร

เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว

เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร 10900

ข้อแนะนำในการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยในการใช้งานอาคารทั่วไปและความปลอดภัยต่อสาธารณะ

- เจ้าของอาคารควรเฝ้าระวังหากความเสียหายของอาคารมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ผู้สำรวจตรวจพบ
- แจ้งเจ้าหน้าที่หากตรวจพบสิ่งที่อาจก่อให้เกิดอันตรายได้
- ต้องมีมาตรการความปลอดภัยระหว่างซ่อมแซมอาคาร

ชื่อผู้สำรวจ บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด น.0369/2567

วันที่ 29 มีนาคม 2568 เวลา 14.30 น.

เบอร์โทรศัพท์ 084-1834360

ลายมือชื่อ.....

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด
Tang man khong 168 Co.,Ltd.

ห้ามเคลื่อนย้ายหรือทำลายป้ายประกาศนี้

สภาวิศวกร

ตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒

ให้อนุญาตฉบับนี้ไว้เป็นหลักฐานว่า

บริษัท ตั้งมั่นคง168 จำกัด

ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

เลขทะเบียน ๒๗๕๗/๖๗

ตั้งแต่วันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗ สิ้นวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๗๐

นายวีระ ศิริ

เลขาธิการสภาวิศวกร

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกั

Tang man khong 168 Co.,Ltd

เลขที่ น.๐๓๖๙/๒๕๖๗ แบบ รศ.๑

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

บริษัท ตั้งมั่นคง ๑๖๘ จำกัด

สำนักงานชื่อ บริษัท ตั้งมั่นคง ๑๖๘ จำกัด **ตั้งอยู่เลขที่** ๒๘/๓ ๒

ตรอก/ซอย **ถนน** **หมู่ที่** ๙

ตำบล/แขวง บางเสาธง **อำเภอ/เขต** สามโคก **จังหวัด** ปทุมธานี

ได้ขึ้นทะเบียนเป็น ผู้ตรวจสอบประเภทวิศวกรรม **ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว**

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ **เดือน** กรกฎาคม **พ.ศ.** ๒๕๖๙

ออกให้ ณ วันที่ ๒ **เดือน** กรกฎาคม **พ.ศ.** ๒๕๖๗

(นายพงศ์รัตน์ กิรมย์รัตน์)

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด

Tang man khong 168 Co.,Ltd.





รับรองสำเนาถูกต้อง

ที่อยู่ปัจจุบัน 67/117 หมู่บ้าน พลีโน
(ราชพฤกษ์ - พระราม 5) ตำบล บางกร่าง
อำเภอ เมืองนนทบุรี
จังหวัด นนทบุรี 11000

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด
Tang man khong 168 Co.,Ltd.





นายพันศักดิ์ พลอาสา

รับรองสำเนาถูกต้อง

ที่อยู่ปัจจุบัน 67/117 หมู่บ้าน พลีโน
(ราชพฤกษ์ - พระราม 5) ตำบล บางกร่าง
อำเภอ เมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี
11000

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด
Tang man khong 168 Co.,Ltd.

แบบรับรองข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรด้วยระบบดิจิทัล
จากฐานข้อมูลการทะเบียนของสำนักทะเบียนกลาง

ท.ร. 12/2

ชื่อตัว - ชื่อสกุล **นายรัชพลกิต์ พลอาสา** เพศ ชาย

เลขประจำตัวประชาชน 3-5202-00216-68-6 วันเดือนปีเกิด 29 มกราคม พ.ศ. 2497

สัญชาติ **ไทย** ศาสนา -

หมู่โลหิต **บี** สถานภาพในบ้าน **ผู้อาศัย**

ชื่อบิดา **เสรี** สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชนของบิดา -

ชื่อมารดา **เพียงเพ็ญ** สัญชาติ ไทย

เลขประจำตัวประชาชนของมารดา -

สถานที่เกิด -

ที่อยู่ตามทะเบียนบ้านปัจจุบัน **3/1178 ถนนกลางเมือง ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น**

ย้ายเข้ามาอยู่เมื่อวันที่ **14 ธันวาคม 2542**

ย้ายมาจากบ้านเลขที่ **191/394 หมู่ 17 ต.บ้านเป็ด อ.เมือง จ.ขอนแก่น**

เปลี่ยนชื่อตัวครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ - ชื่อตัว(เดิม) -

เปลี่ยนชื่อสกุลครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ - ชื่อสกุล(เดิม) -

บันทึกเพิ่มเติม **บุคคลนี้มีภูมิลำเนาอยู่ในบ้านนี้**

รับรองสำเนาถูกต้อง

นายรัชพลกิต์ พลอาสา

ปรับปรุงข้อมูลครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ **17** เดือน **กุมภาพันธ์** พ.ศ. **2568**



รับรองว่าเป็นรายการจากฐานข้อมูลการทะเบียนราษฎร
วันที่ 17 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

(นายสุรพล สถานปุณโณ)
นายทะเบียน

คำเตือน : การมีชื่อการพิมพ์ของรายการนี้เป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ ใช้สืบราชการได้ต่อเมื่อมีการลงลายมือชื่อ

บริษัท ตั้งมั่นคง 168 จำกัด
Tang man khong 168 Co.,Ltd.

สำเนาโฉนดที่ดินและสัญญาเช่าที่ดิน

ต้นที่ 1

๒๒ มิ.ย. ๒๕๕๐ (1)

(ท.ด.๓๖)

ได้รับชำระค่าอากรแสตมป์เป็นจำนวนเงิน 333,825 บาท ตามใบเสร็จรับเงิน

เล่มที่ ..... ลงวันที่ 27 มิ.ย. 2550

พนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสี่โฉนด (มีกำหนด สามสิบปี)

ที่ดิน

โฉนดที่ 19773, 19774, 19775, 19776 เลขที่ดิน 3843, 3841, 3842, 3840 หน้าสำรวจ 2396, 2397, 2398, 2399

ตำบล ลาดยาว อำเภอ บางเขน(บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 27 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2550

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ส่วนแยกจตุจักร

ระหว่าง { บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (โดยนายธนกร ปุลิเวคินทร์ แทน) } อายุ { - } ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ 178/7 หมู่ที่ .....

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (โดยนายอณุสิทธิ์ ดวงใจ แทน) อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 3 } อายุ { - } ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย และ

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15,17 ,18 เลขที่ 130-132 หมู่ที่ .....

ตำบล ทุ่งพญาไท อำเภอ ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ ทั้งสี่แปลง

บริษัทเช่า เพื่อดำเนินธุรกิจ ตามรายงานการประชุมฉบับลว.

มีกำหนด สามสิบ (๓๐) ปี เดือน นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าจะมอบเงินค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 333,000,000.- (สามร้อยสามสิบสามล้านบาทถ้วน) บาท

โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนเช่า รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่า และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าด้วย

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ -

ในการเช่านี้ ในรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สนง.ที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ ต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) ..... (แทนตามมอบลว. 27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) ..... (แทนตามมอบลว. 27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... รัตนา เครือวัลย์

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

ศุภรัฐ แก้วไม้มีชัยศิ

รัตนา เครือวัลย์

27 มิ.ย. 50

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าที่ดิน

ระหว่าง

บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 178/7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**" **หรือ** "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินดังรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 1 ของสัญญาฉบับนี้ และ

ข. ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงภาพยนตร์และธุรกิจอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์ที่เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 เลขที่ดิน 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 5 ไร่ 1 งาน 2 ตารางวา รวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "**ทรัพย์ที่เช่า**")

รายละเอียดของทรัพย์ที่เช่าปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ AC.

EC

2. **ระยะเวลาการเช่า**

2.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("**ระยะเวลาการเช่า**") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ("**วันจดทะเบียนการเช่า**") โดยให้ถือว่า ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์ที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้

2.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า ("**คำมั่นให้สิทธิการเช่า**")

ให้ผู้เช่ามีหน้าที่บอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการจัดทำและจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องบอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบระยะเวลาการเช่าโดยต้องมีการบอกเตือนไม่น้อยกว่า 3 ครั้งและให้มีระยะเวลาห่างกันครั้งละ 3 เดือน อนึ่ง การที่ผู้เช่ามิได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวย่อมไม่กระทบถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ระหว่างบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 แต่ประการใด

เมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีกตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีสาระสำคัญต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้และมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันครบระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าใหม่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ระยะเวลาการเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปีให้เรียกว่า "**ระยะเวลาการเช่าใหม่**" และสัญญาเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปีให้เรียกว่า "**สัญญาเช่าใหม่**"

AC.

EC

3. **ค่าเช่าและเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า**

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 333,000,000 บาท ("**ค่าเช่า**") โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนองตามที่กำหนดในข้อ 6.12

3.2 เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 37,000,000 บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าที่กำหนดในข้อ 2.2 ("**เงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า**") ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าได้ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามที่กำหนดในคำมั่นให้สิทธิการเช่าแล้ว ให้ผู้ให้เช่าถือว่าเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเป็นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าใหม่โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนต่อสัญญาการเช่านั้น ๆ โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่ารวมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่มิได้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันครบระยะเวลา 60 วันดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิที่จะได้รับดอกเบี้ยใด ๆ บนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเฉพาะในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว

อนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าได้ทั้งจำนวนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้งและ

(ก) ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10.9 ของสัญญาฉบับนี้ หรือ

(ข) ผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2.2 ของสัญญาฉบับนี้ได้เลย โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าในส่วนที่ไม่ครบ 30 ปี

AC.

EC

(2) ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

3.3 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น

ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)

4. **วัตถุประสงค์ การใช้สอยและการดูแลรักษาทรัพย์ที่เช่า**

4.1 ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (**"หนังสือชี้ชวน"**) โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์ที่เช่าได้ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 (**"อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน"**) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด (**"รัชโยธิน เรียลตี้"**) ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีวัตถุประสงค์ในการใช้งานเพื่อการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา และ/หรืออาคารสำนักงาน ซึ่งผู้เช่าได้ลงนามในสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวกับ รัชโยธิน เรียลตี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้แล้ว

ผู้ให้เช่าตกลงและรับทราบถึงการใช้ทรัพย์ที่เช่าเพื่อเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และการเข้าทำสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่างผู้เช่ากับ รัชโยธิน เรียลตี้ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีและมีคำมั่นให้ต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ซึ่งไม่เกินกว่าระยะเวลาตามคำมั่นในสัญญานี้ (**"สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน"**)

4.2 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่า ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ในสัญญาฉบับนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

4.3 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ได้ปลูกสร้างขึ้นในทรัพย์ที่เช่าในอนาคต รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบ เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า (นอกเหนือจากทรัพย์สินต่าง ๆ ที่ผู้เช่าตกลงให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ รัชโยธิน เรียลตี้ หรือบุคคลอื่นที่ รัชโยธิน

AC.

EC

เรียลตี้ กำหนดภายใต้บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 และ สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

(1) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าไม่ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามที่กำหนดในคำมั่นให้สิทธิการเช่า

(2) เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง ครบกำหนดระยะเวลา 60 ปีนับแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550

หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 4.3 วรรคแรก โดยได้แจ้งแก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์ที่เช่า มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ารื้อถอนโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกก่อสร้างทรัพย์สินใด ๆ ขึ้นใหม่บนทรัพย์ที่เช่าโดยผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ครบถ้วนแล้วและผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในระยะเวลาการเช่า ให้ผู้เช่าดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรให้สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ทั้งนี้ ตามระยะเวลาที่กำหนดข้างต้นและภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 4.3 ของสัญญาฉบับนี้ รวมถึงกำหนดให้บุคคลภายนอกมีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอีกด้วย

4.4 ในกรณีที่การก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบขึ้นใหม่ในอนาคตก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินใด หรือกระทำผิดกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายินยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

อนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้ชดใช้ค่าเสียหายไปในจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วัน นับจากวันที่ได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

AC.

EC

4.5 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเข้าไปตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

5. **คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

5.1 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่าผู้เช่าเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในข้อ 4.1

5.3 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า

5.4 ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนโดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดตามสัญญานี้ และตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

5.5 ผู้เช่ารับรองว่าจะดูแลรักษาที่ดินที่เช่า จัดสาธารณูปโภค และจะไม่ทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่เช่าหรือส่วนหนึ่งส่วนใดตกเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือภาระจำยอม เว้นแต่ทางสาธารณะประโยชน์ที่มีอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ หรือการใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้เช่า เช่น การเวนคืนที่ดินตามกฎหมาย เป็นต้น

5.6 ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 6.6 และก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อบุคคลภายนอกหรือการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องแม้ว่าผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6

5.7 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

6. **คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

6.1 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัด ซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย และดำรงอยู่อย่างถูกต้องภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

AC.

EC

6.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

6.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดหรือแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อรับรองใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำความตกลงไว้กับบุคคลภายนอกหรือเจ้าหนี้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินของผู้ให้เช่า

6.4 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าและไม่มีภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์ที่เช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า

6.5 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าโดยปราศจากการโต้แย้งสิทธิในลักษณะใด ๆ จากบุคคลภายนอก

6.6 ภายใต้บังคับของข้อ 6.6 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6.6 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคต รวมถึงสามารถแก้ไข ต่อเติมและ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์ที่เช่าโดยผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ระเบียบและ/หรือข้อบังคับใด ๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคตซึ่งนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการเช่าและ/หรือแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมในส่วนของการต่อเติม แก้ไข หรือก่อสร้างสิ่งใดบนทรัพย์ที่เช่า คู่สัญญาตกลงดังต่อไปนี้

(1) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงมีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็น

AL.

EC

ลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อผู้เช่าเพื่อทราบภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

(2) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ไม่มีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

หากผู้ให้เช่าพิจารณาและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าได้แก้ไขการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าว เรียบร้อยแล้ว

หากผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ถือเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน หรือผู้ให้เช่าไม่แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ได้ต้องรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีสภาพเช่นเดียวกับสภาพของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในวันก่อนเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่เป็นการดำเนินการใด ๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารโครงการ เมเจอร์ ผู้เช่าจะได้ส่งมอบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าวเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ทราบและพิจารณาในประเด็นว่าแบบปลูกสร้างและเอกสารประกอบมีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมอันเป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปหรือไม่

AE

EC

อนึ่ง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุในข้อ 6.6 ได้โดยไม่ชักช้า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคต หรือผู้เช่าประสงค์จะต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า โดยให้หนังสือมอบอำนาจในกรณีดังกล่าวมีผลใช้บังคับตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้และให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 หากผู้ให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหากผู้เช่ามีความเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจฉบับที่มีอยู่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบอำนาจ ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยไม่ชักช้า รวมถึงทำหนังสือมอบอำนาจขึ้นใหม่โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 แทนหนังสือมอบอำนาจฉบับเดิมและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงว่าในในการดำเนินการใด ๆ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้เช่าต้องได้รับการพิจารณาหรืออนุมัติจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6 วรรคสอง ผู้เช่าตกลงจะไม่ใช้ประโยชน์ในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

6.7 ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการใด ๆ ที่จะมีผลทำให้สิทธิการเช่าของทรัพย์ที่เช่าเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ (เว้นแต่การดำเนินการที่ส่งผลให้ผู้เช่าเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาหลักประกันดังกล่าว)

6.8 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบงบการเงินของผู้ให้เช่า (ประกอบด้วยงบดุลและงบกำไรขาดทุน) ที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทุกปีโดยเริ่มตั้งแต่รอบบัญชี 2550 จนครบอายุการเช่าให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 150 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี

AC.

EC

6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์ที่เช่า ยกเว้นกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือยกเว้นการเข้าทำนิติกรรมดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

6.10 หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า และ (1) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า หรือ (2) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่าแต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงกันดังนี้

(1) ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดและเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า

(2) หากการเวนคืนเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการเช่าใหม่ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าใหม่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าใหม่คงเหลือให้แก่ผู้เช่า

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าอันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดใน ข้อ (1) หรือ ข้อ (2) ข้างต้นโดยอนุโลม คืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินชดเชยค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่า และ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 11.8 แต่อย่างใด

AC.

EC

6.11 หากภายหลังจากทำสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้วมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตีความกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์ที่เช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่า เงื่อนไขหรือการใช้สิทธิต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงแก้ไขสัญญาฉบับนี้ ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าใหม่ รวมถึงประโยชน์อื่น ๆ ตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนแก้ไขระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และภาระภาษีทั้งหมดที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการดังกล่าว

6.12 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจำนองทรัพย์ที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ รวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า โดยมีวงเงินจำนองเท่ากับ 1,110,000,000 บาท โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร่างสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ามีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะจดทะเบียนจำนองทรัพย์ที่เช่า ภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2550

6.13 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการให้ปฏิบัติตามคำมั่นให้สิทธิการเช่า

6.14 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้เช่าโดยกำหนดให้ทรัพย์ที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายใต้สัญญาดังกล่าว ("**สัญญาจะซื้อจะขาย**") เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์ที่เช่าได้ภายใต้หลักเกณฑ์และวิธีการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

6.15 ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและ/หรือภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์ที่เช่าก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

AC.

EC

6.16 ในกรณีที่ผู้เช่าต้องดำเนินการทางทะเบียนใด ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน รวมถึงการจดทะเบียนต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด

7. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

7.1 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

7.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการพิจารณาว่าจะให้ความยินยอมหรือไม่โดยไม่ชักช้า

7.3 ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพันและยินยอมอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในวันโอนสิทธิการเช่า

หากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้กำหนดระยะเวลาการเช่าที่มีการจดทะเบียนดังกล่าวเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

8. ภาษีอากร

8.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือจะใช้บังคับต่อไปในอนาคต AC. EC

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

8.2 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)

9. **ค่าใช้จ่าย**

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า (รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่) ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์ที่เช่าที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

10. **เหตุแห่งการผิดนัดและการเลิกสัญญาเช่า**

ภายใต้บังคับของข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดามนี้ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

10.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจำนองตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

10.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ AC. FC

ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.3 ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาจำนองตามที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

10.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

10.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

10.6 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้บุคคลภายนอกตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10.7 ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้หรือผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

10.8 เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า

10.9 กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง

10.10 ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ AC. EC

11. **ผลของการผิดนัดและการเลิกสัญญา**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 10 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

11.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดามที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 หรือข้อ 10.7 ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ

(2) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

11.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคแรก ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคท้าย ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าเช่าในส่วนที่เหลือและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นสิทธิการเช่าทั้งจำนวน

11.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.3 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวและให้ถือว่าเหตุการณ์ดังกล่าวไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

11.4 (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.4 ข้อ 10.5 ข้อ 10.6 หรือข้อ 10.9 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าคงเหลือ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.9 ให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือมีสิทธิต่อสัญญาเช่าไปอีกตามระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น และเมื่อครบระยะเวลาตามที่คู่สัญญาสามารถจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้ตามที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามจำนวนที่กำหนดในข้อ 3.2 (1) ของสัญญาฉบับนี้และคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

AC.

EC

(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.10 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ รวมถึงมีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3.2 (1) ของสัญญาฉบับนี้และมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

11.5 ภายใต้บังคับของข้อ 6.10 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.8 (เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์ที่เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าที่กำหนดในข้อ 6.10 ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุดังกล่าว

11.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในข้อ 11 ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น

11.7 ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 10.1 และ 10.3 หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง

11.8 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 11 แล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าผู้เช่าได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายส่วนเกินดังกล่าว

11.9 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันเลิกกันด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมาในข้อ 11 คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

AC.

EC

11.10 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 วรรคแรกและข้อ 10.7 ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกเหนือจากสิทธิของผู้เช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา (ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า แล้วแต่กรณี) มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกด้วย

11.11 บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

11.12 ภายหลังจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาหรือการที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า คู่สัญญายังคงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว

12. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

12.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

12.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

AC.

EC

13. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

13.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

13.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

14. **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลงสัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

15. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เช่า : บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด

เลขที่ 178/7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทรเกษม
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-513-3300
โทรสาร : 02-513-6844

AC.

EC

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

16. เบ็ดเตล็ด

16.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

16.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

AC.

EC

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ลงชื่อ_____
(นางนภัสสร สุนทรมโนกุล)

ลงชื่อ_____
(นางสาวพิมพ์พิศา องค์วาสิฏฐ์)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____
(นายมาริษ ท่าราบ)

ING FUNDS
ING Funds (Thailand) Co.,Ltd.

ข้าพเจ้า บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ซึ่งตั้งอยู่บนทรัพย์ที่เช่า ได้อ่านและเข้าใจสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของข้าพเจ้าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และข้าพเจ้าตกลงที่จะได้รับสิทธิและปฏิบัติตามหน้าที่ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นทุกประการ

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

ลงชื่อ_____
(นายชัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

ลงชื่อ_____พยาน
(นางสาวอุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน
(นายไพรัช มิคะเสน)

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
19773	3843	2396	ลาดยาว	บางเขน (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	1-1-63
19774	3841	2397	ลาดยาว	บางเขน (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-2-54
19775	3842	2398	ลาดยาว	บางเขน (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-2-84
19776	3840	2399	ลาดยาว	บางเขน (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	2-2-01
รวม						5-1-2

AC

EC

ศ คฟ้นที่ 2

(2)

(ท.ธ. ๕)

หนังสือสัญญา ให้เช่าสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน **ทะเบียน**

ตำบล ลาดยาว หมู่ที่ เล่ม

อำเภอ จตุจักร หน้า

จังหวัด กรุงเทพมหานคร สารบบเลขที่

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน วา

ให้เช่าอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 เป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่เช่าประมาณ 58,661 ตารางเมตร

ปลูกอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 19773- 19776 อำเภอบางเขน(บางซื่อ) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท วีรวัฒน์ อินดัสโปรเซชั่น จำกัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 27 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2550

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ส่วนแยกจตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด (โดยนายธนกร บุลิเวศินทร์ แทน) ผู้ให้เช่า อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้านเลขที่ 1839 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง ลาดยาว อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ โกลเบิ้ลโฮลดิ้ง (โดยนายอนุสิทธิ์ คงใจ แทน) ผู้เช่า อายุ ปี

สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จี และอาคารพื้นยกพาณิชย์ 3 ชั้น 15,17 และ 18

อยู่ที่บ้านเลขที่ 130-132 ตรอก/ซอย ถนน วิทยุ หมู่ที่

ตำบล/แขวง ลุมพินี อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ ให้เช่า ยอม ให้เช่าอาคารดังกล่าวข้างบนนี้ ให้แก่ ผู้เช่า ซึ่งกล่าวข้างบนนี้

ในราคา 904,791,600 -บาท (เก้าร้อยสี่ล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นเอ็นหนึ่งพันหกร้อยบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้ เช่า ยอมรับ เช่าอาคารดังกล่าวข้างบนนี้ ตามที่กล่าวในข้อ ๑. นั้นจาก ผู้ให้เช่า

ให้เช่าอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีกำหนดสามสิบปี นับแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580

โดยผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ทั้งจำนวนในวันนี้ เงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าอาคารแนบท้าย

หนังสือสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

บริษัท เช่าเพื่อประกอบธุรกิจ ตามรายงานการประชุมฉบับลงวันที่ 18 มิถุนายน 2550

ข้อ ๓. .....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ ผู้..... ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า ..... (แทนตามมอบ ลว.27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า ..... (แทนตามมอบ ลว.27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... นายนิติ เกิดสุมทอง

(ลงลายมือชื่อพยาน) ..... (นายกันปนาท ดุษร์รัมย์)

ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตำแหน่ง (นายพิสิฐ กฤษณเสวี)

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน
นายนิติ เกิดสุมทอง

..... ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**") และ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 เลขที่ดิน 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 5 ไร่ 1 งาน 2 ตารางวา ("**ที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน**")

ข. ผู้เช่าได้เช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน จากบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ("**สัญญาเช่าที่ดิน**")

ค. สัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการใช้ที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เพื่อเป็นที่ตั้งของทรัพย์ที่เช่า (ตามที่มีนิยามไว้ในข้อ 1) ในการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน

ง. ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน บางส่วน แก่ผู้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าอาคารดังกล่าว โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้ AC.

EC

1. **ทรัพย์ที่เช่า**

1.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ใช้ประโยชน์เป็นอาคารเพื่อการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือใช้ประโยชน์อื่นใดตามความประสงค์ของผู้เช่า ("**อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน**" หรือ "**ทรัพย์ที่เช่า**") รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 58,661 ตารางเมตร ("**ทรัพย์ที่เช่า**") ทั้งนี้ ทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 1 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ (เฉพาะในส่วนที่ไม่รวมพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในส่วนที่ล้อมกรอบสีแดง)

ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวจะไม่รวมถึงพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง (พื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในส่วนที่ล้อมกรอบสีแดง ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 1) ที่ได้มีการทำสัญญาและชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช้ง) กับผู้ให้เช่าอยู่แล้วในวันจดทะเบียนการเช่า โดยผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งดังกล่าวมีรายชื่อและรายละเอียดของพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 2

อนึ่ง ภายในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าดังกล่าวจะเรียกว่า "**ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง**" และพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งดังกล่าวมีสิทธิใช้อยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าจะเรียกว่า "**พื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง**"

1.2 ภายในระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าในส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ทั้งหมดหรือบางส่วน เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งรายใดรายหนึ่งครบระยะเวลาการเช่าหรือระงับสิ้นลงไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งครบระยะเวลาการเช่าหรือภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากเหตุครบระยะเวลาการเช่าแล้วแต่กรณี เมื่อผู้เช่าได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจากผู้ให้เช่าโดยได้ชำระค่าตอบแทนการเช่าตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงกัน ให้พื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งถือเป็นส่วน

AC.

FC

หนึ่งของทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในข้อ 1.1 และให้การเช่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการเช่าพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งดังกล่าว โดยต้องดำเนินการแจ้งยืนยันการเข้าภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ในการแจ้งยืนยันดังกล่าว ผู้เช่าอาจกำหนดว่าจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ก็ต่อเมื่อมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้เช่าเพิ่มเติมในจำนวนที่เพียงพอกับค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับใหม่แล้วก็ได้ โดยผู้เช่าต้องเข้าทำสัญญาเช่าภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้แจ้งยืนยันการเช่าพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง หากผู้เช่าไม่แจ้งยืนยันภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิในการเช่าพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งตามที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 45 วันนับจากวันที่ได้ทำสัญญาเช่าดังกล่าว

2. **วัตถุประสงค์ในการเช่า**

ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า และ/หรือรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("**หนังสือชี้ชวน**")

3. **ระยะเวลาการเช่า**

3.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า

(1) เช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("**ระยะเวลาการเช่า**") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ("**วันจดทะเบียนการเช่า**")

(2) เช่าพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งนับจากวันที่กำหนดในข้อ 1.2 ไปจนครบระยะเวลาการเช่า

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้

AC.

FC

3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า ("**คำมั่นให้สิทธิการเช่า**")

ให้ผู้เช่ามีหน้าที่บอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการจัดทำและจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องบอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบระยะเวลาการเช่าโดยต้องมีการบอกเตือนไม่น้อยกว่า 3 ครั้งและให้มีระยะเวลาห่างกันครั้งละ 3 เดือน อนึ่ง การที่ผู้เช่ามิได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวย่อมไม่กระทบถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้สัญญาจะซื้อขายอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่างบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 แต่ประการใด

เมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีกตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีสาระสำคัญต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้และมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าใหม่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ระยะเวลาการเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปีให้เรียกว่า "**ระยะเวลาการเช่าใหม่**" และสัญญาเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปี ให้เรียกว่า "**สัญญาเช่าใหม่**"

4. **ค่าเช่าและค่าตอบแทนสิทธิการขยายระยะเวลาการเช่า**

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

(1) สำหรับทรัพย์ที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 904,791,600 บาท ("ค่าเช่า") โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า และวันจดทะเบียนจำนองตามที่กำหนดในข้อ 11

(2) สำหรับพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ชำระค่าเช่าเท่ากับราคาประเมินของพื้นที่ดังกล่าวที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าร่วมกันแต่งตั้งหรือตามวิธีการอื่นซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและมีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น AC. EC

4.2 เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 100,532,400 บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าที่กำหนดในข้อ 3.2 ("**เงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า**") ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าได้ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามที่กำหนดในคำมั่นให้สิทธิการเช่าแล้ว ให้ผู้ให้เช่าถือว่าเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าใหม่โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนต่อสัญญาการเช่านั้น ๆ โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่ารวมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่มิได้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันครบระยะเวลา 60 วันดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิที่จะได้รับดอกเบี้ยใด ๆ บนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเฉพาะในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว

อนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าได้ทั้งจำนวนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้งและผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 16.4 (2) ของสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาฉบับนี้ได้เลย โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าในส่วนที่ไม่ครบ 30 ปี

(2) ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

4.3 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น

ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)

AC.

EC

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

5.1 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.2 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 6.11 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์ที่เช่า ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์ที่เช่า หรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การเช่าและความเห็นของผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวโดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นส่วนควบกับทรัพย์ที่เช่า

5.4 ในระหว่างที่ผู้ให้เช่ายังคงมีสัญญาเช่าอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง

(1) ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ซึ่งเกิดขึ้นตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงจะชำระเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 15 วันทำการนับแต่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งใช้พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งเป็นทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่า โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงแบ่งสัดส่วนการชำระค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ที่จอดรถยนต์ และพื้นที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เฉพาะที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนการเช่าตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งกับพื้นที่ของผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (ตามที่มีคำนิยามในข้อ 6.3 (1)) ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 3 ของสัญญาฉบับนี้

หากมีค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นตามวรรคก่อนที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแต่ผู้ให้เช่าได้ทดรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

AC.
EC

5.5 ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ต่อผู้ให้เช่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนผู้เช่าไปก่อน โดยผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดต้องชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงพนักงานหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

5.6 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเข้าไปตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

5.7 ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 6.11 และก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อบุคคลภายนอกหรือการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องแม้ว่าผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.11

6. **สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

6.1 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์ที่เช่าในสภาพซึ่งเหมาะแก่การใช้ประโยชน์แก่ผู้เช่า

6.2 ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

6.3 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดังต่อไปนี้

AC.

EC

(1) โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ที่มีอยู่อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

ทั้งนี้ "**สัญญาเช่า**" ดังกล่าวข้างต้นให้หมายความถึง สัญญาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์ที่เช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์ที่เช่าที่มีอยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าโดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ("**ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน**") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่า รายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้

(2) แจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้รับการยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

(3) ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าและผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

(4) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าและสิทธิและมีหน้าที่ตามสัญญาเช่าได้โดยสมบูรณ์

6.4 หากมีผลประโยชน์ใด ๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์ที่เช่าหรือที่เกิดภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง) ได้แก่ ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับอันเนื่องมาจากสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนการเช่าจากผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

AC

EC

6.5 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบงบการเงินของผู้ให้เช่า (ประกอบด้วยงบดุลและงบกำไรขาดทุน) ที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทุกปีโดยเริ่มตั้งแต่รอบบัญชี 2550 จนครบอายุการเช่าให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ภายใน 150 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี

6.6 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีกระทบต่อการใช้ทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย

6.7 ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการใด ๆ ที่จะมีผลทำให้สิทธิการเช่าของทรัพย์ที่เช่าเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ (เว้นแต่การดำเนินการที่ส่งผลให้ผู้เช่าเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาหลักประกันดังกล่าว)

6.8 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์ที่เช่า ยกเว้นกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือยกเว้น การเข้าทำนิติกรรมดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

6.9 หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า และ (1) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า หรือ (2) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่าแต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงกันดังนี้

AC.

EC

(1) ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดและเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า

(2) หากการเวนคืนเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการเช่าใหม่ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าใหม่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าใหม่คงเหลือให้แก่ผู้เช่า

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าอันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดใน ข้อ (1) หรือ ข้อ (2) ข้างต้นโดยอนุโลม โดยไม่มีดอกเบี้ย คืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่า และ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 แต่อย่างใด

6.10 หากภายหลังจากทำสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้วมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตีความกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์ที่เช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่า เงื่อนไขหรือการใช้สิทธิต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงแก้ไขสัญญาฉบับนี้ ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าใหม่ รวมถึงประโยชน์อื่น ๆ ตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนแก้ไขระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และภาระภาษีทั้งหมดที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการดังกล่าว

6.11 ภายใต้บังคับของข้อ 6.11 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6.11 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า รวมถึงสามารถแก้ไข ต่อเติมทรัพย์ที่เช่าโดยผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับใด ๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

AC.
EC

หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคตซึ่งนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการเช่าและ/หรือแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมในส่วนของการต่อเติม แก้ไข หรือก่อสร้างสิ่งใดบนทรัพย์ที่เช่า คู่สัญญาตกลงดังต่อไปนี้

(1) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงมีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อผู้เช่าเพื่อทราบ ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

(2) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ไม่มีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

หากผู้ให้เช่าพิจารณาและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าได้แก้ไขการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

หากผู้ให้เช่าพิจารณาการดำเนินการดังกล่าวไม่ถือเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน หรือผู้ให้เช่าไม่แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ได้ต้องรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่เป็นการดำเนินการใด ๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้เช่าจะได้ส่งมอบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าวเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ทราบและพิจารณาในประเด็นว่าแบบปลูกสร้างและเอกสารประกอบมีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมอันเป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปหรือไม่

AC.

FC

อนึ่ง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังที่ระบุข้างต้นได้โดยไม่ชักช้า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคต หรือผู้เช่าประสงค์จะต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า โดยให้หนังสือมอบอำนาจในกรณีดังกล่าวมีผลใช้บังคับตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้และให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 5 หากผู้ให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง หรือหากผู้เช่ามีความเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจฉบับที่มีอยู่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบอำนาจ ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยไม่ชักช้า รวมถึงทำหนังสือมอบอำนาจขึ้นใหม่โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 5 แทนหนังสือมอบอำนาจฉบับเดิมและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าเป็นกรณีที่ผู้เช่าต้องได้รับการพิจารณาหรืออนุมัติจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.11 วรรคสอง ผู้เช่าตกลงจะไม่ใช้ประโยชน์ในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

6.12 ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลงก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้ครบกำหนดหรือระงับสิ้นลงด้วยสาเหตุใด ๆ และกองทุนรวมไม่มีสิทธิใช้ที่ดินเพื่อผ่านเข้าออกทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการจัดให้มีทางเข้าออกของทรัพย์ที่เช่าผ่านบนที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตามที่เคยมีอยู่ก่อนวันที่สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นลง ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลใช้บังคับ

อนึ่ง ผู้ให้เช่าจะไม่มีหน้าที่ในการดำเนินการตามที่ระบุในข้อ 6.12 วรรคแรกของสัญญาฉบับนี้เฉพาะในกรณีที่ที่ดินเพื่อผ่านเข้าออกทรัพย์ที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ให้เช่าหรือบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ให้คำว่า "บริษัทย่อย" "บริษัทร่วม" และ"ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" ดังกล่าวมีความหมายเช่นเดียวกันบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

AC.
EC

6.13 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้เช่าโดยกำหนดให้อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายใต้สัญญาดังกล่าว (**"สัญญาจะซื้อจะขาย"**) เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้ออาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 6 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

7. **การประกันภัย**

คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์ที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด

8. **ทรัพย์ที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย**

คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับกรณีทรัพย์ที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัทรัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด

9. **คำรับรองของผู้เช่า**

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่า

9.1 ผู้เช่าเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

9.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด

9.3 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า

9.4 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ AC. EC

10. คำรับรองของผู้ให้เช่า

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่า

10.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย

10.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

10.3 การเข้าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้งฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

10.4 ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่า และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก

10.6 ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารพาณิชย์ให้เช่าอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่า

ทรัพย์ที่เช่ามีสภาพเหมาะแก่การประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า

10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของผู้เช่า เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน

AC.

10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม ในวันที่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ

ในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ภายใต้สัญญาเช่า

10.9 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าและทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าให้ "**ภาระผูกพัน**" ดังกล่าวหมายความถึงการจำนอง ภาระติดพัน การจำนำ ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง รวมถึงสิทธิตามสัญญาใด ๆ ที่บุคคลภายนอกมีอยู่เหนือทรัพย์ที่เช่า

10.10 ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่ารวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทอาคารพาณิชย์ให้เช่าของทรัพย์ที่เช่าและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าว

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน

10.11 ผู้ให้เช่าและ/หรือทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

10.13 ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว AC. EC

10.14 ในการประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

10.15 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

10.16 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

11. **หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา**

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจำนองทรัพย์ที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ รวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่าโดยมีวงเงินจำนองเท่ากับ 3,015,972,000 บาท โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร่างสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ามีรายละเอียดปรากฏตาม **เอกสารแนบท้าย 7** ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะจดทะเบียนจำนองทรัพย์ที่เช่าภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2550

12. **การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง**

12.1 ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

AC.
FC

12.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการพิจารณาว่าจะให้ความยินยอมหรือไม่โดยไม่ชักช้า

12.3 ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพันและยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในวันโอนสิทธิการเช่า

หากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

13. ภาษีอากร

13.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือจะใช้บังคับต่อไปในอนาคต

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

13.2 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)

AC.

EC

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า (รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่) ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์ที่เช่าที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา

ภายใต้บังคับของข้อ 16 ของสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามนี้ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

15.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจำนองตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

15.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

15.3 ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาจำนองตามที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

15.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

15.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา AC. EC

15.6 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอกตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

15.7 ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้หรือผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

15.8 เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.9 วรรคท้าย หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า

15.9 สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 หรือ สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระงับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ/หรือ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด แล้วแต่กรณี ปฏิบัติผิดสัญญา ทั้งนี้ กรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงเมื่อครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1 ของสัญญาดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญาฉบับนี้

15.10 กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง

15.11 ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

15.12 ในกรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ระงับสิ้นลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7.3 ของสัญญาดังกล่าว

AC.

EC

16. **ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

16.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.1 หรือข้อ 15.7 ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ

(2) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

16.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 15.2 หรือข้อ 15.9 ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 15.2 วรรคท้าย ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินค่าเช่าในส่วนที่เหลือ และ/หรือ เงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าทั้งจำนวน

16.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.3 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

16.4 (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.4 ข้อ 15.5 ข้อ 15.6 หรือข้อ 15.9 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าคงเหลือ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.10 ให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือมีสิทธิต่อสัญญาเช่าไปอีกตามระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นและเมื่อครบระยะเวลาตามที่คู่สัญญาสามารถจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้ตามที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามจำนวนที่กำหนดในข้อ 4.2 (1) ของสัญญาฉบับนี้และคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

AC.

EC

(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.11 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ รวมถึงมีสิทธิรับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4.2 (1) ของสัญญาฉบับนี้และมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

16.5 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์ที่เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ตามที่กำหนดในข้อ 6.9 ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุดังกล่าว

16.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในข้อ 16 ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น

16.7 ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 และ 15.3 หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง

16.8 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 16 แล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายส่วนเกินดังกล่าว

16.9 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันเลิกกันด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมาในข้อ 16 คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

AC.

EC

16.10 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 15.1 ข้อ 15.2 วรรคแรก ข้อ 15.7 หรือข้อ 15.10 ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกเหนือจากสิทธิของผู้เช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา (ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า แล้วแต่กรณี) มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกด้วย

16.11 บรรดาหนี้สินใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.12 ภายหลังจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาหรือการที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ให้คู่สัญญายังคงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว

16.13 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 15.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาฉบับนี้ และสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ระงับสิ้นลง โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่า

17. **การแยกต่างหากของสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

17.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

AC.

EC

17.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

18. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

18.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

18.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

19. **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลงสัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

20. **คำบอกกล่าว**

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427-36
โทรสาร : 02-930-3737

AC.

EC

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

21. เบ็ดเตล็ด

21.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

21.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร AC.

FC

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมวหิรัพย์)

นายวีรชัย องศิลธรรมา

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

เอกสารแนบท้าย 1

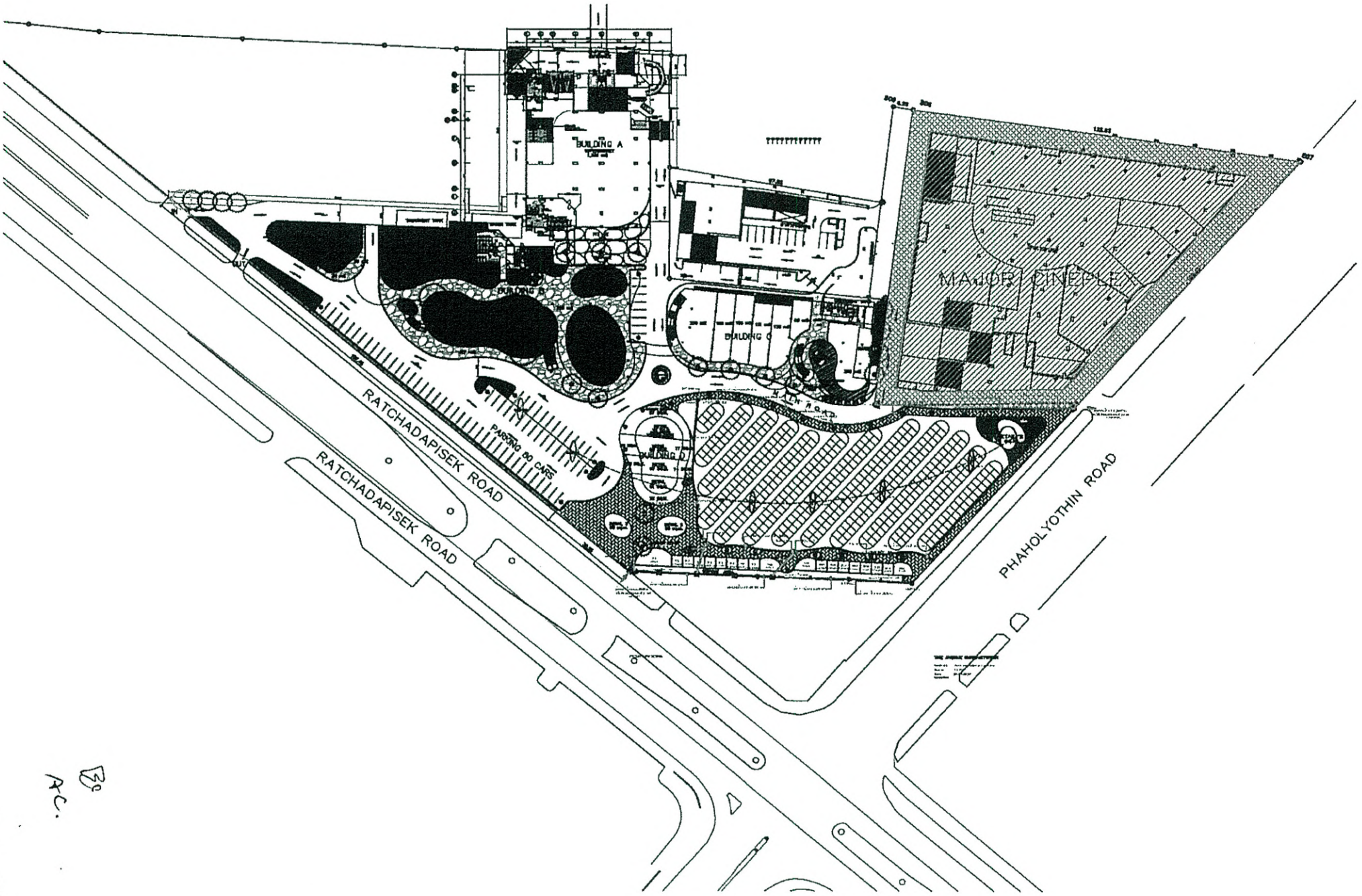
รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

<u>รายละเอียดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน</u>

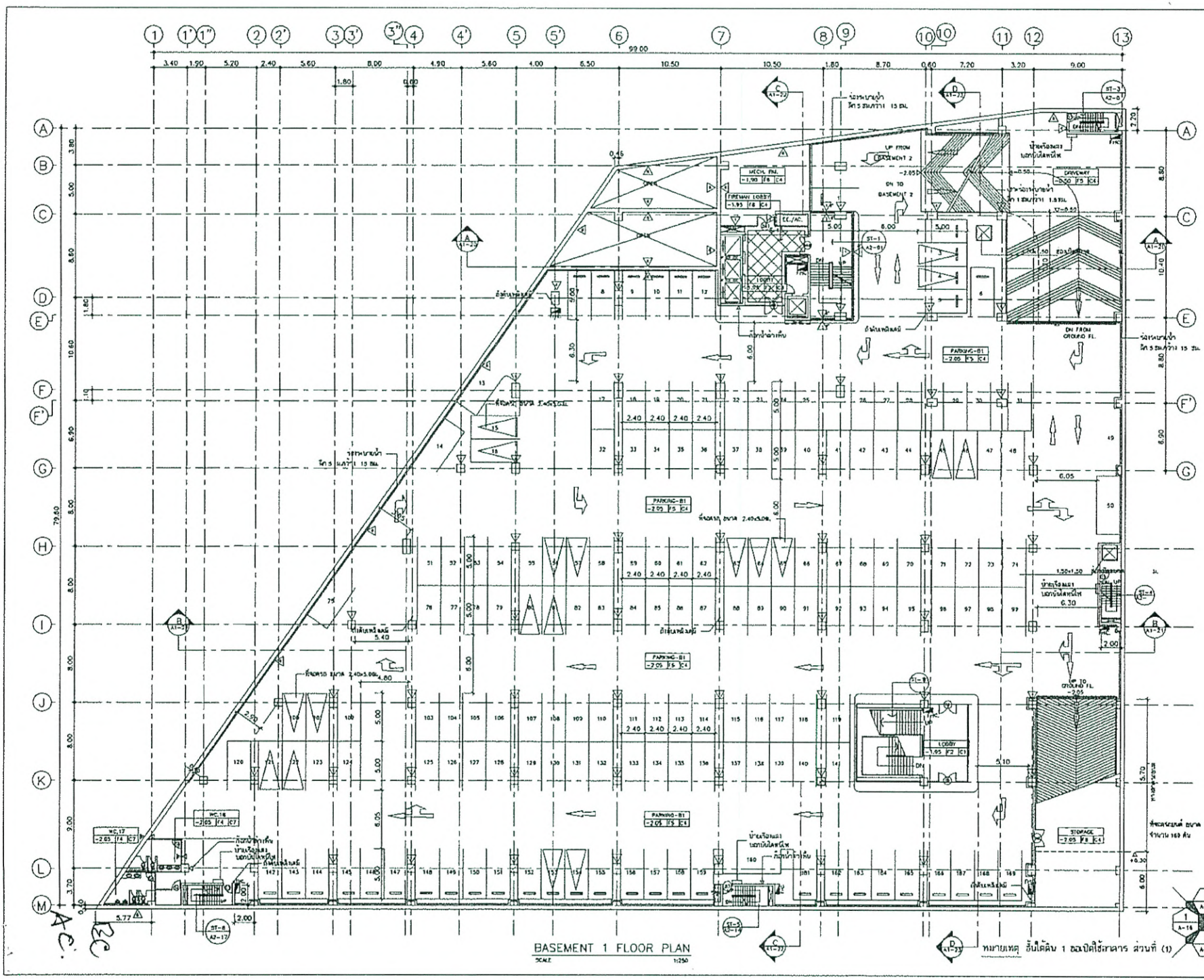
อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 58,661 ตารางเมตร

AC.

FC


BUILDING A
BUILDING B
BUILDING C
BUILDING D
MAJOR CINEPLEX
RATCHADAPISEK ROAD
RATCHADAPISEK ROAD
PHAHOLYOTHIN ROAD
PASSING 50 CARS

B
AC.



O.B.A

491/33 2nd,3rd. Floor,
Siam Piwa Bldg. Sitam Road.
Bangkok 10500
Tel. 235-9118,265-7658

PROJECT NAME

อาคาร R.C.R. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท รีสี่ยอิบ เรียลตี้ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

STRUCTURAL ENGINEERS

ELECTRICAL ENGINEERS

MECHANICAL ENGINEERS

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

DRAWING TITLE

BASEMENT 1 FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

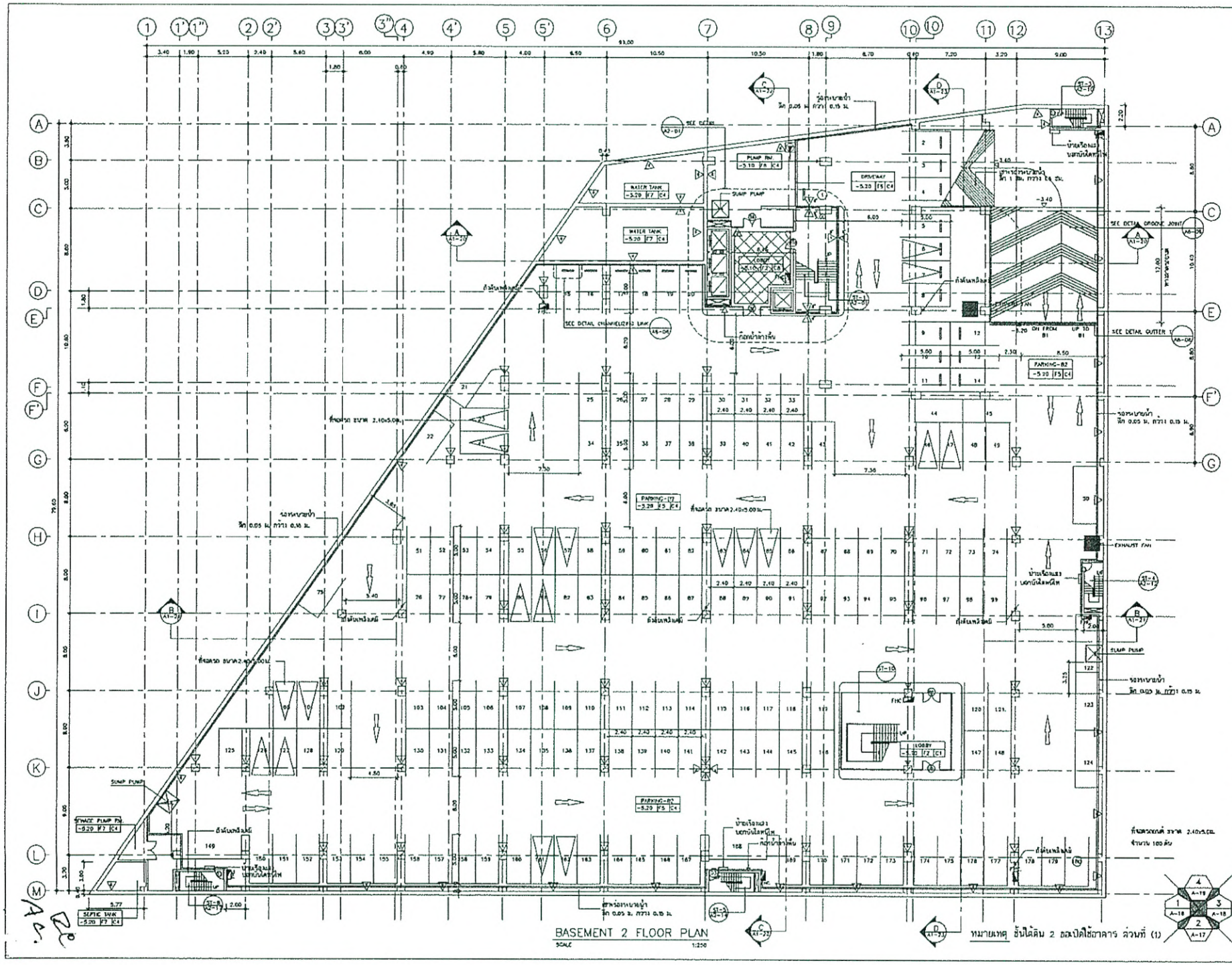
SCALE

DRAWN BY

DWG. NO.

DATE 17/02/2541

A1-04



O.B.A

491/33 2nd,3rd. Floor,
Siam Plaza Bldg. Silom Road.
Bangkok 10500
Tel. 235-9118,266-7858

PROJECT NAME

อาคาร A.B.R. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท วิลัยเอ็น เรียลตี้ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

PLUS FIVE INTERIORS CO., LTD

STRUCTURAL ENGINEERS

S A ASSOCIATES CO., LTD

ELECTRICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD

MECHANICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD.

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

S A ASSOCIATES CO., LTD

DRAWING TITLE

BASEMENT 2 FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

NOTE

THESE DRAWINGS ARE THE PROPERTY OF THE A. B. R. CO., LTD. AND NOT TO BE USED OR REPRODUCED WITHOUT WRITTEN PERMISSION

SCALE

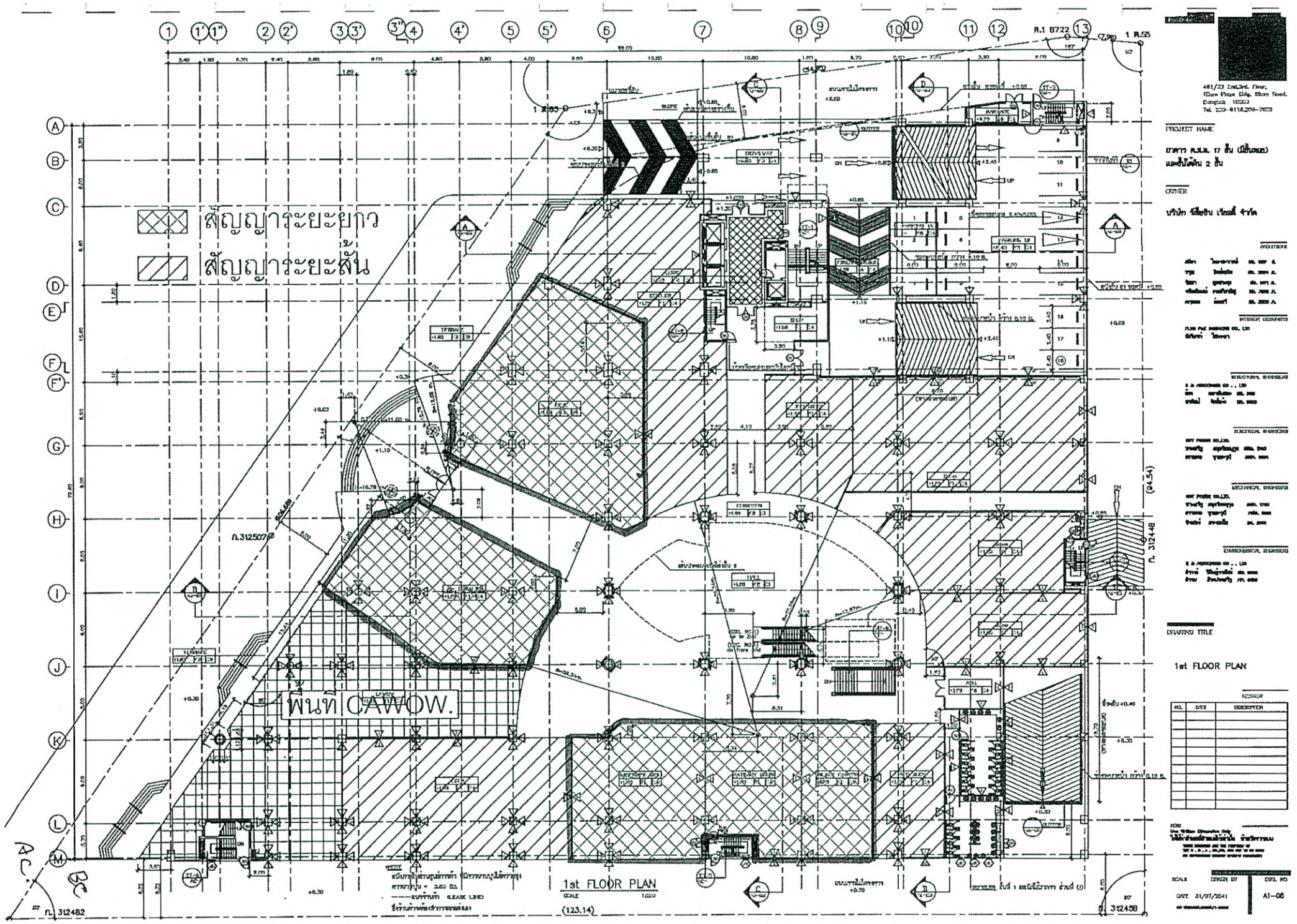
DRAWN BY

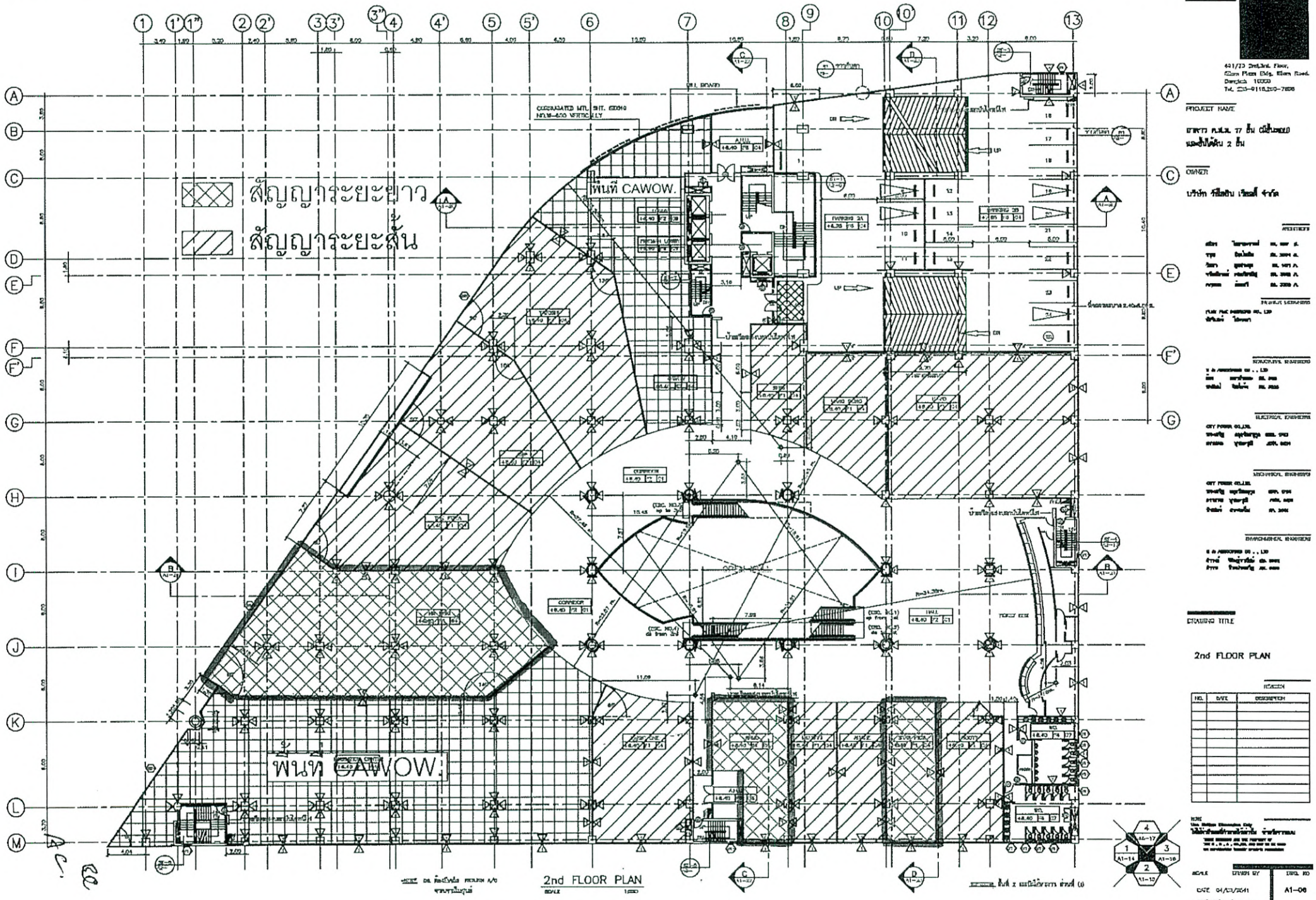
DWG. NO

A1-03

DATE 17/02/7541

A2


สัญญาระยะยาว
สัญญาระยะสั้น
พื้นที่ CAWOW.
1st FLOOR PLAN
SCALE 1:200
(123.14)
ก.312507
ก.312448
ก.312482
ก.312458
(94.54)
PROJECT NAME
อาคาร P.S.L. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
OWNER
บริษัท พีสิยิน เรียลตี้ จำกัด
DRAWING TITLE
1st FLOOR PLAN
SCALE
DRAWN BY
DWG. NO
DATE 31/07/2561
A1-05



PROJECT NAME

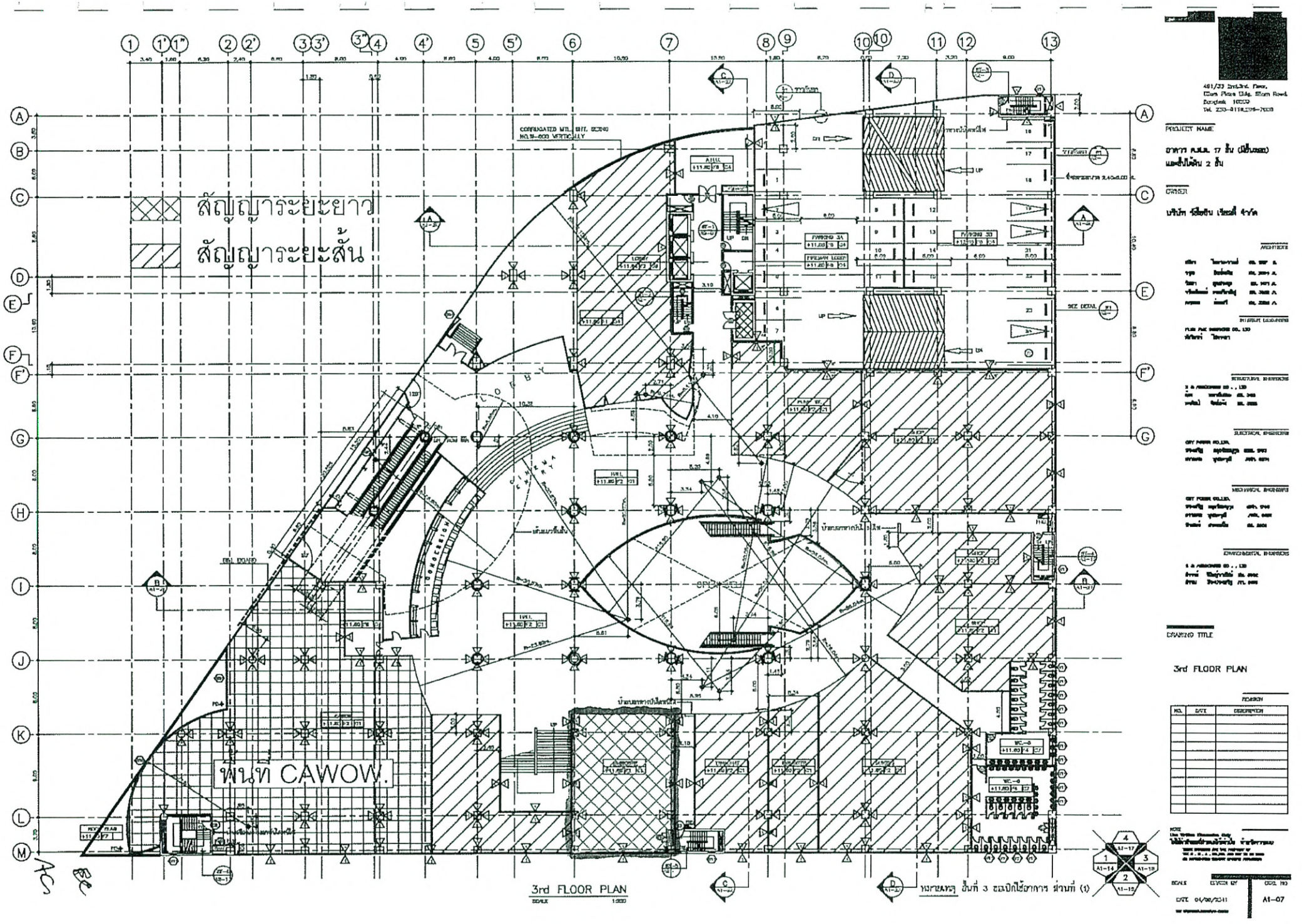
OWNER

DRAWING TITLE

2nd FLOOR PLAN

DATE 04/03/2561

A1-06



PROJECT NAME

อาคาร P.U.U. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท ซีเอ็นซี เวิลด์ จำกัด

DRAWING TITLE

3rd FLOOR PLAN

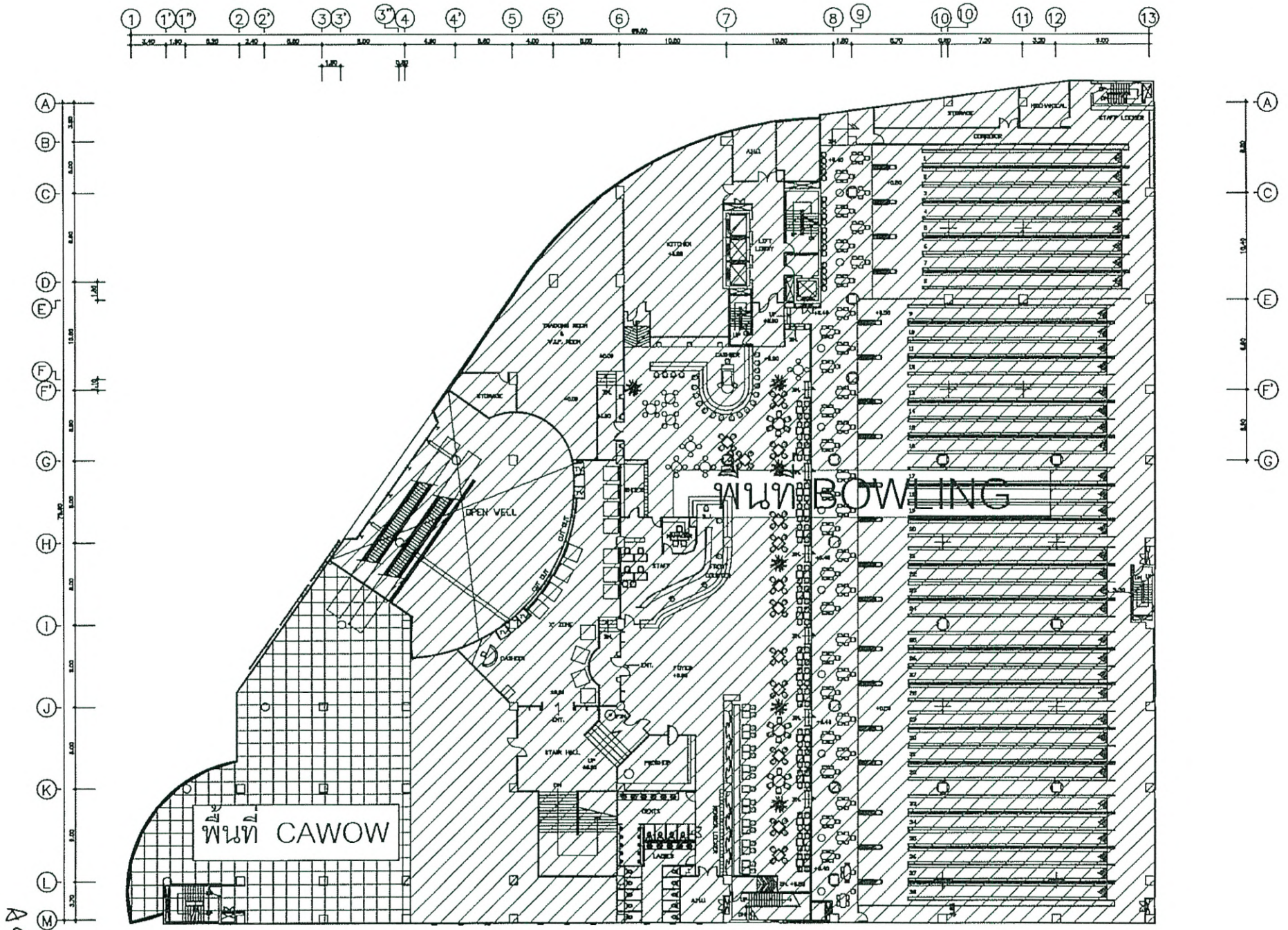
NO.	DATE	DESCRIPTION

SCALE

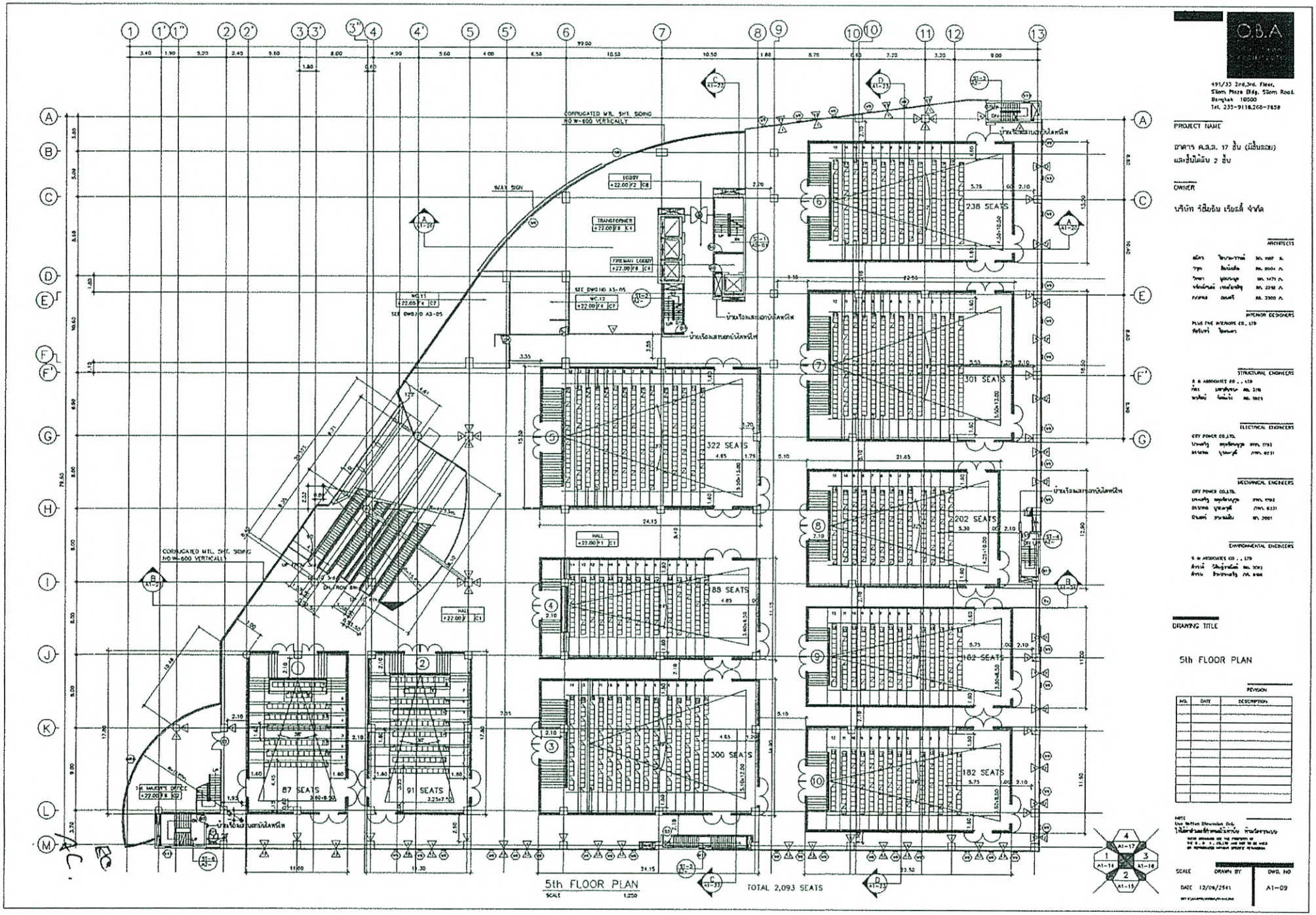
DATE 04/30/2011

DWG NO

A1-07



4th FLOOR PLAN TOTAL 213 SEATS



O.B.A

491/33 2nd,3rd. Floor,
Siam Plaza Bldg. Silom Road.
Bangkok 10500
Tel. 235-9138,268-7858

PROJECT NAME

อาคาร P.A.R. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท ซีมิเอิน เรียลตี้ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

PLUS FIVE INTERIORS CO., LTD

STRUCTURAL ENGINEERS

S. A. ASSOCIATES CO., LTD

ELECTRICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.LTD.

MECHANICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.LTD.

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

S. A. ASSOCIATES CO., LTD

DRAWING TITLE

5th FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

NOTE

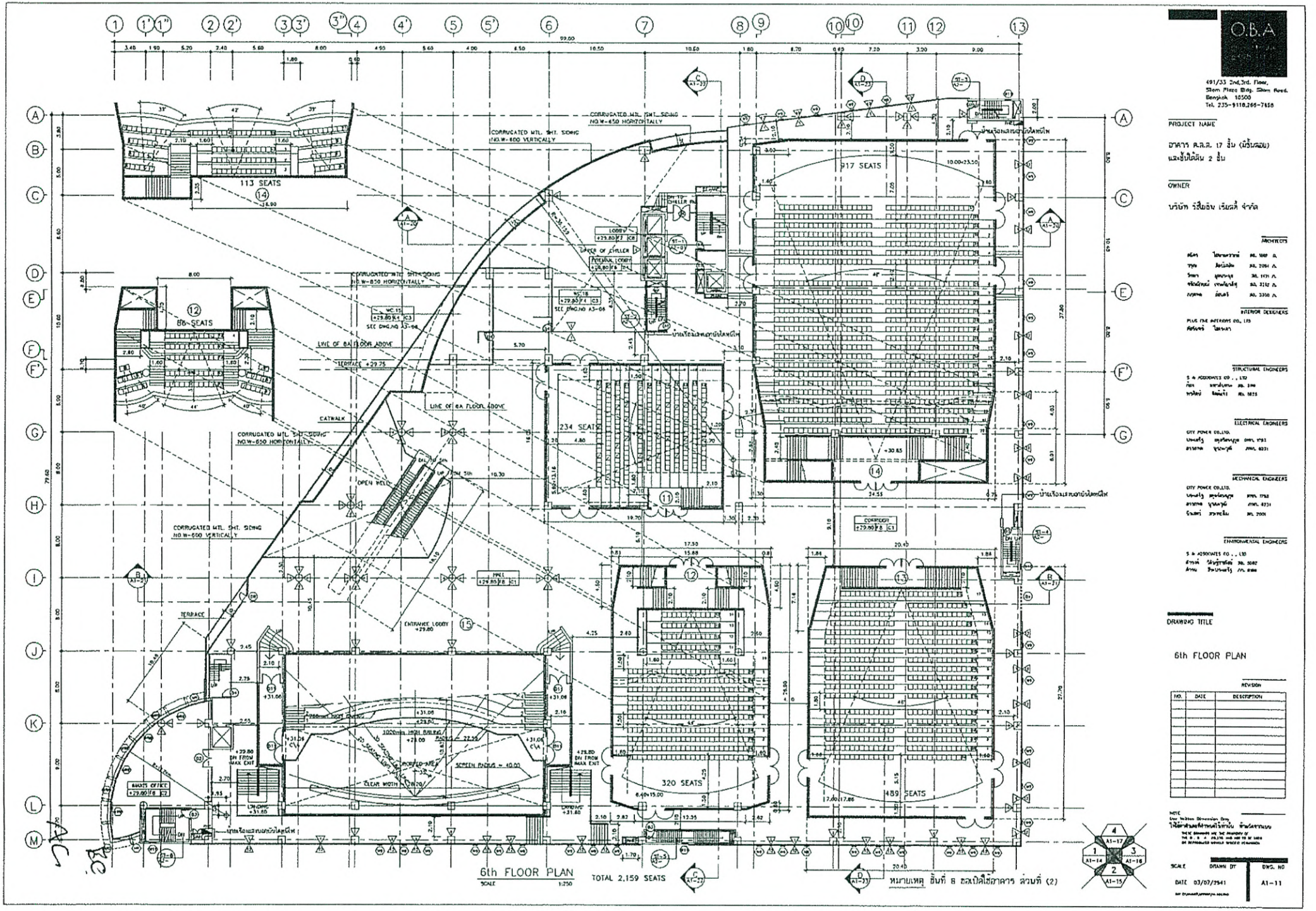
SCALE

DRAWN BY

DWG. NO

A1-09

DATE 12/09/2541



O.B.A

491/33 2nd,3rd. Floor,
Siam Plaza Bldg. Silom Road.
Bangkok 10500
Tel. 235-9118,266-7458

PROJECT NAME

อาคาร ค.ล.ส. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท รัสเซียน เอ็นยศส์ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

STRUCTURAL ENGINEERS

ELECTRICAL ENGINEERS

MECHANICAL ENGINEERS

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

DRAWING TITLE

6th FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

หมายเหตุ ชั้นที่ 8 ของเป็นใช้อาคาร ส่วนที่ (2)

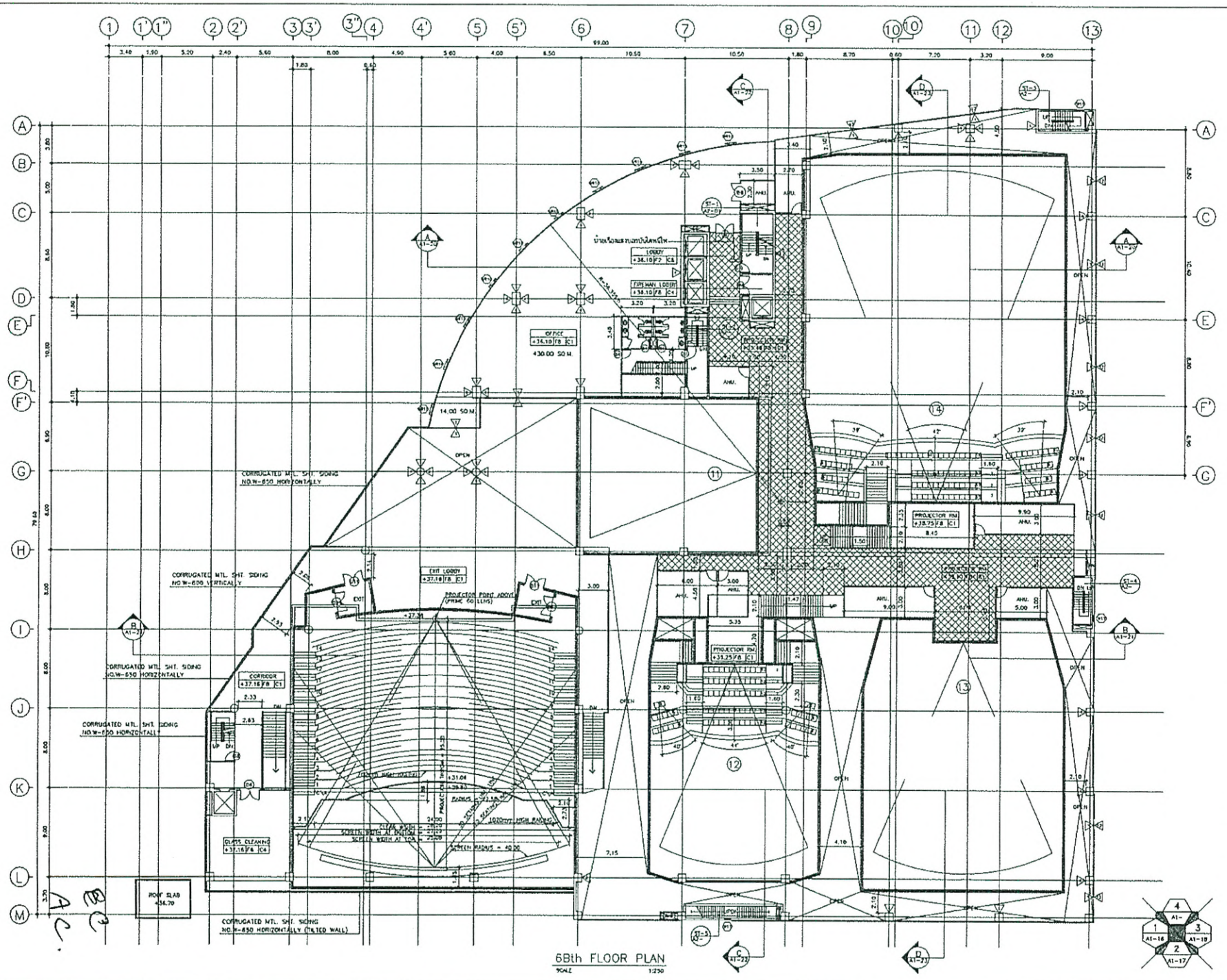
SCALE

DRAWN BY

DWG. NO

A1-11

DATE 03/07/2541



6Bth FLOOR PLAN

SCALE 1:250

O.b.A

191/33 2nd,3rd. Floor,
Sam Phra Ong, Silom Road.
Bangkok 10500
Tel. 235-9110,286-7650

PROJECT NAME

อาคาร A.A.R. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท รีสือธิน เรียลตี้ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

PLUS FAC INTERIORS CO., LTD

STRUCTURAL ENGINEERS

S A ASSOCIATES CO., LTD

ELECTRICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD.

MECHANICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD.

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

S A ASSOCIATES CO., LTD

DRAWING TITLE

6Bth FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

NOTE

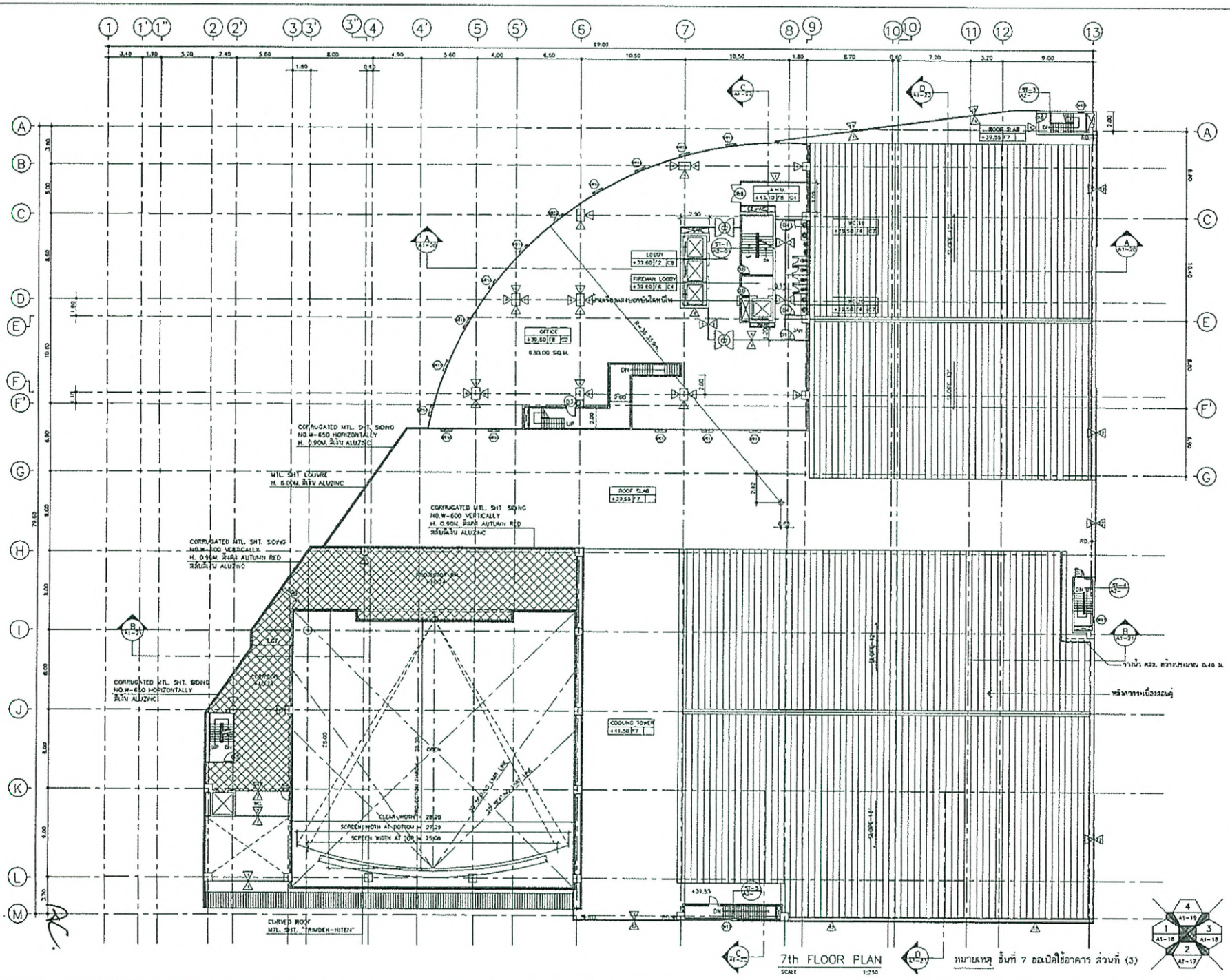
SCALE

DRAWN BY

DWG. NO

DATE 07/07/2541

A1-13



O.B.A

401/33 2nd,3rd. Floor, Siam Plaza Bldg. Silom Road, Bangkok 10500
Tel. 233-9118,266-7658

PROJECT NAME

อาคาร ค.ร.ม. 17 ชั้น (มีชั้นลอย) และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท ซีนีเอ็ม เซ็นเตอร์ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

STRUCTURAL ENGINEERS

ELECTRICAL ENGINEERS

MECHANICAL ENGINEERS

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

DRAWING TITLE

7th FLOOR PLAN
IMAX PROJECTOR ROOM FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

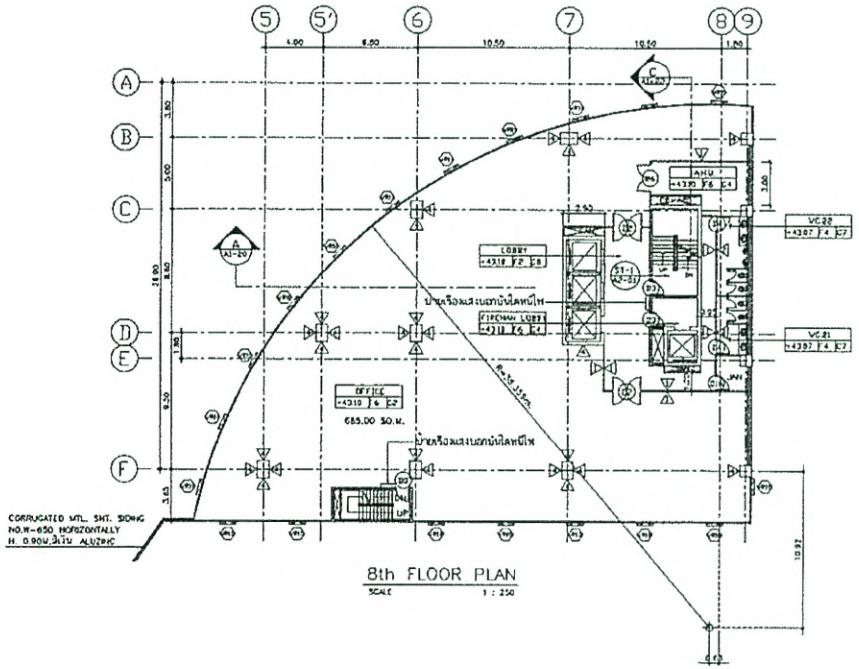
SCALE

DRAWN BY

DWG. NO

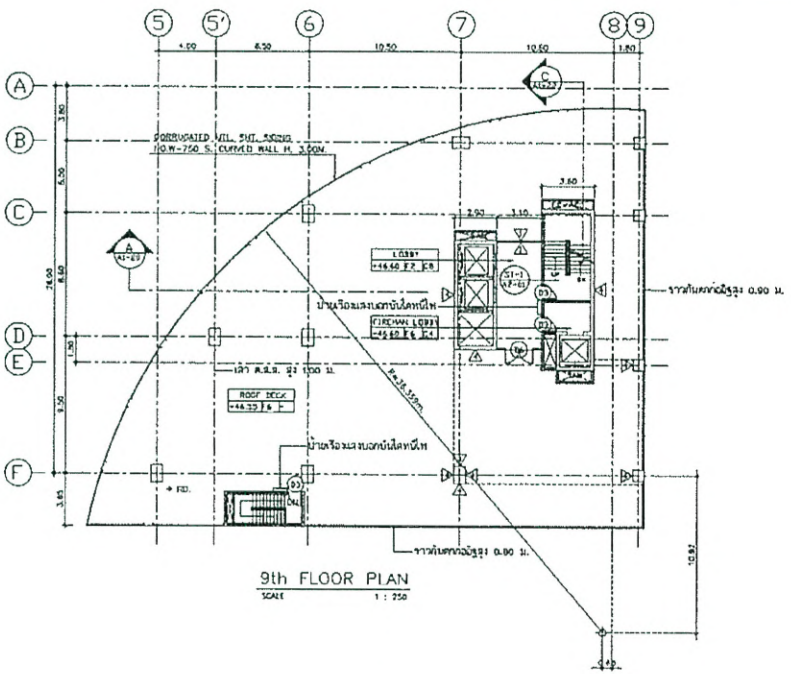
A1-14

DATE 18/04/2541



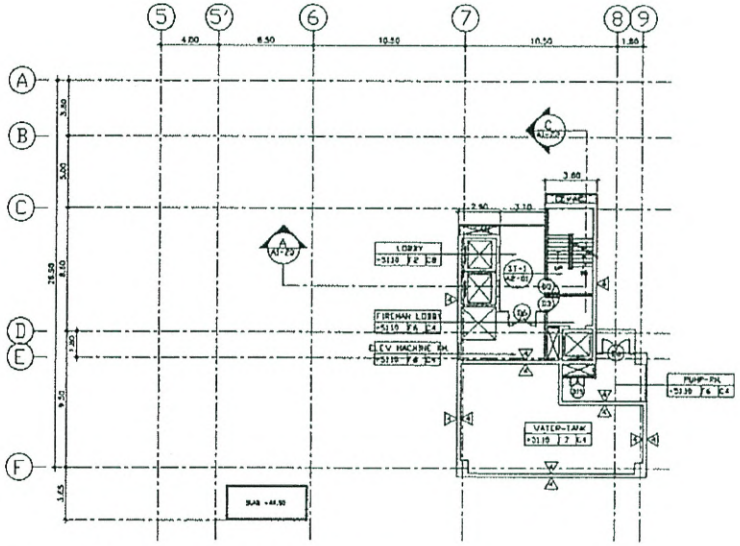
8th FLOOR PLAN

SCALE 1 : 250



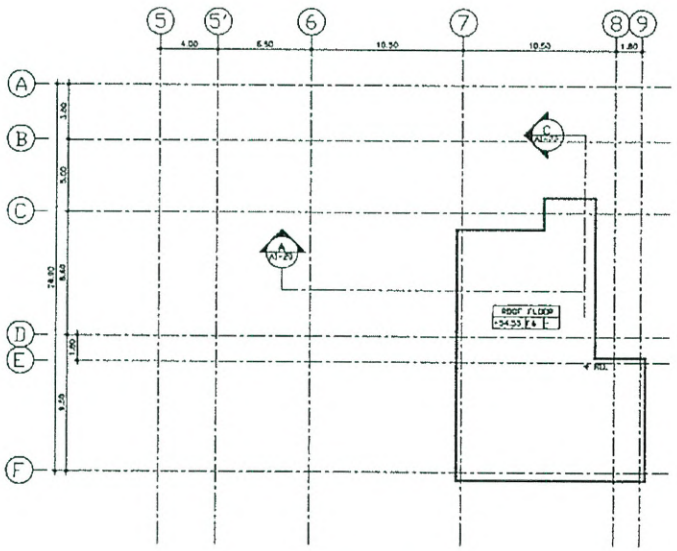
9th FLOOR PLAN

SCALE 1 : 250



10th FLOOR PLAN

SCALE 1 : 250



ROOF FLOOR PLAN

SCALE 1 : 250

หมายเหตุ ชั้นที่ 8 -17 ของบิดใช้อาคาร ส่วนที่ (4)

O.b.A
491/33 2nd.3rd. Floor,
Silom Plaza Bldg. Silom Road,
Bangkok 10500
Tel. 235-9118,266-7650

PROJECT NAME

อาคาร R.C.A. 17 ชั้น (มีชั้นลอย)
และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

OWNER

บริษัท รัสิมธิน เรียลตี้ จำกัด

ARCHITECTS

INTERIOR DESIGNERS

PLUS FIVE INTERIORS CO., LTD.

STRUCTURAL ENGINEERS

S & ASSOCIATES CO., LTD.

ELECTRICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD.

MECHANICAL ENGINEERS

CITY POWER CO.,LTD.

ENVIRONMENTAL ENGINEERS

S & ASSOCIATES CO., LTD.

DRAWING TITLE

8th–17th FLOOR PLAN

MACHANICAL FLOOR PLAN

ROOF FLOOR PLAN

REVISION

NO.	DATE	DESCRIPTION

NOTE

THESE DRAWINGS ARE THE PROPERTY OF
O.b.A. (PLUS) AND MAY NOT BE USED
OR REPRODUCED WITHOUT WRITTEN PERMISSION.

SCALE

DRAWN BY

DWG. NO

A-00

DATE 12/03/2541

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 2

รายชื่อของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง
และรายละเอียดของพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

EC
AC.

สัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ	
สัดส่วนระหว่าง Major Ratchayothin & Major Avenue & USERVICE	**คิดเป็น % ส่วนแบ่งกำไร**
○ USERVICE	15%
○ Major Ratchayothin	43%
○ กองทุนรวม ไลฟ์สไตล์	42%
○ รวม	**100%**

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบ

(นายกุศล บุญยะฤทธิ์)

ผู้จัดการฝ่ายศูนย์การค้า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ สาขารัชโยธิน

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
<u>เช่าระยะยาว</u>				
1	บจก. ซีพี-เคเอฟซีฯ	101	1	400.00
2	บจก. แมคไทย	116	1	281.98
3	บจก.กาโตว์ เฮ้าส์	110-111	1	137.89
4	บจก. เมเจอร์ ฟู้ด	112	1	205.15
5	บจก.สตาร์ แคนยอน	109	1	153.15
รวม- 1F		6		1,178.17

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
<u>เช่าระยะยาว</u>				
1	หสน.ห้องภาพสุวรรณ	204	2	78.76
2	คุณวันเพ็ญ ประสิทธิอาภา	207	2	95.32
3	บจก.เอ็ม เค เรสโตรองต์	211	2	400
รวม - 2F		3		574.08

AC.
EC

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
<u>เช่าระยะยาว</u>				
1	บจก.มิวสิควัน	309	3	168.25
รวม - 3F		1		168.25

รวม	1,920.50

A.C

E C

เอกสารแนบท้าย 3

สัดส่วนการชำระค่าใช้จ่าย

การแบ่งต้นทุนและค่าใช้จ่ายระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าสำหรับอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า
1. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับงานอาคาร ได้แก่ 1.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน 1.2 ค่าเดินทาง 1.3 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 1.4 ค่าของใช้สิ้นเปลือง 1.5 ค่าใช้จ่ายตกแต่ง 1.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับงานอาคาร	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 94.31	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.69
2. ค่าใช้จ่ายรายจ่ายส่วนทุน (Capital Expedition)	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 94.31	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.69

AC.
EC

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า
3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 94.31	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.69

หมายเหตุ:

1. พื้นที่ทั้งหมดของอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เท่ากับ จำนวนรวมของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่ากับพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง

2. ให้มีการคำนวณพื้นที่ต่าง ๆ ตามที่ระบุใน**เอกสารแนบท้าย** 3 ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีในระยะเวลาการเช่า และให้เริ่มคำนวณครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2551 โดยในระหว่างวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่กำหนดในตารางข้างต้น

3. ให้นับรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในระหว่างรอบปีใด ๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง

AC.

EC

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 4

รายละเอียดของสัญญาเช่าและผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

AC.

EC

รายละเอียดของสัญญาเช่าและรายชื่อผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ชื่อร้านค้า	ยูนิต	ชั้นที่	พื้นที่	วันที่เริ่มต้นการเช่า	วันสิ้นสุดการเช่า
	เช่าระยะยาว						
1	บจก.สเวนเซ่นส์ (ไทย)	ร้าน Swensen's	103	1	125.16	11/27/2547	11/26/2550
2	บจก.เอส แอล อาร์ ที	ร้าน Sizzler	102	1	366.46	6/8/2548	6/7/2551
3	บจก.ยำแซ่บ (ลงแทนร้านเต็มอิ่ม)	ร้านยำแซบ	106	1	150.25	11/11/2548	11/10/2551
4	บจก.ห้องอาหารสีฟ้า เสนา	ร้านห้องอาหารสีฟ้า	104	1	214.00	11/1/2549	10/31/2552
5	บจก.บางกอก วาไรตี้ แดนซ์	ร้าน Bangkok Dance	104A	1	146.38	6/1/2548	5/31/2551
6	คุณหัศนัย ยังพิทักษ์	ร้าน My Nail Shop	117	1	26.53	11/27/2549	11/26/2550
7	บจ.ฟู้ดเซน (ร้าน Red Duck) แทน (ร้านRice&Nooddle)	ร้าน Red Duck	107	1	73.73	3/18/2550	3/17/2553
8	บจก.ไทยฮะจิบัง	ร้านฮะจิบัง	106	1	136.07	1/14/2548	1/13/2551
9	บจก.ฟูดส์ แอนด์ เซอร์วิส (ร้าน ZEN)	ร้าน Zen	113	1	280.60	12/17/2549	12/16/2552
10	บจก.อินฟินิท แปซิฟิค (ลงแทนร้านมาลี ฯ)	ร้าน Puff & Pie	119 B	1	17.55	6/10/2550	6/9/2551
11	บจก.สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย)	ร้าน Starbucks Coffee	-	1	51.57	5/24/2547	5/23/2550
12	บจก.สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย)	ร้าน Starbucks Coffee	ห้องเก็บของ	B-1	18.48	5/24/2547	5/23/2550
13	คุณมุกดา โครตพันธ์	ร้าน Gang Shop	อาคารจอดรถ	1	33.00	10/5/2549	10/4/2550
รวม - 1F			10		1,639.78		

สรุป ณ วันที่ 20/06/50

เช่าระยะสั้น				
รวม - 1F		10		1,639.78
รวม - 2F		11		1,544.12
รวม - 3F		14		1,457.04
		35		4,640.94

AC.
EC

รายละเอียดของสัญญาเช่าและรายชื่อผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ชื่อร้านค้า	ยูนิต	ชั้นที่	พื้นที่	วันที่เริ่มต้นการเช่า	วันสิ้นสุดการเช่า
	เช่าระยะยาว						
1	บจก.บู๊ทส์ รีเทล (ปทท)	ร้าน Boots	203	2	105.30	5/13/2548	5/12/2551
2	บจก.แมงป่อง	ร้านแมงป่อง	201 B	2	142.52	11/27/2547	11/26/2550
3	บจก.พีน่าเฮ้าส์	ร้าน UFO	202	2	77.20	6/9/2550	6/8/2553
4	บจก.เฮส ดีไซน์ เทรดดิ้ง	ร้าน Haas - Zein	202-1	2	227.00	ยังไม่เปิดอยู่ระหว่างตกแต่งร้าน	
5	บมจ.เอส แอนด์ พี ซินดิเคท	ร้าน S&P	214	2	199.66	12/14/2547	12/13/2550
6	บจก.ชั่งไห่ ฟู้ด	ร้านชั่งไหเสี่ยวหลงเปา	208	2	167.16	2/6/2549	2/5/2552
7	บจก.พีเอ็ม คอฟฟี่แอนด์ฟู้ดส์	ร้าน The Pizza Company	213	2	235.54	6/9/2548	6/8/2551
8	บจก.ไอเบอรี่ โฮมเมด	ร้าน ไอเบอรี่	206	2	78.75	11/2/2548	11/1/2551
9	บจก.เซ็นทรัล ฯ (ร้านอานตี้แอนส์)	ร้าน Auntie Anne's	205	2	78.75	6/11/2547	6/10/2550
10	คุณชัยรัตน์ ปรีชาเลิศพิริยะ	ร้านต้นญี่	210 B	2	43.07	11/11/2548	11/10/2551
11	บจ.เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด (ร้านยาโยอิ)	ร้าน ยาโยอิ	215	2	189.17	9/1/2549	8/31/2552
รวม - 2F			11		1,544.12		

AC.

สรุป ณ วันที่ 20/06/50

EC

รายละเอียดของสัญญาเช่าและรายชื่อผู้เช่าตาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ชื่อร้านค้า	ยูนิต	ชั้นที่	พื้นที่	วันที่เริ่มต้นการเช่า	วันสิ้นสุดการเช่า
	เช่าระยะยาว						
1	บจก.ตันตยา (คลินิกผิวหนัง)	ร้านประไพนลินคลีนิก	303 A	3	179.34	8/12/2548	8/11/2551
2	บจก.ปั๊ม สเตชั่นคอร์เปอเรชั่น	ร้านหนังสือดอกหญ้า	302	3	162.41	7/20/2549	7/19/2551
3	บจก.สยามอินเตอร์มัลติมีเดีย	ร้าน Siam Inter Friend	307	3	91.35	4/23/2547	4/22/2550
4	ธนาคารธนชาติ	ธนาคารธนชาต	308	3	112.00	7/19/2549	7/18/2552
5	บมจ.โอชิชิ กรุ๊ป (ลงแทนร้านส้มตำ)	ร้านโอชิชิราเมน	305 B	3	87.64	ยังไม่เปิดอยู่ระหว่างตกแต่งร้าน	
6	บจก.ดังกิ้นโดนัท (ปทท)	ร้าน Dunkin Donuts	305 A	3	70.80	11/1/2548	10/31/2551
7	คุณหทัยกวิล มัศยาสกุลวงศ์ (แทน Mr.Bun)	ร้านเมจิกเนล	309 A	3	71.00	2/9/2550	2/8/2553
8	บจก.บี.เอ็ม.พี.ฟู้ด (ร้านเย็นตาโฟทรงเครื่อง)	ร้านเย็นตาโฟทรงเครื่อง	303	3	142.44	10/1/2547	9/30/2550
9	บจก.ซูกิชิ ฟู้ดส์	ร้าน Sukishi	306	3	296.99	3/1/2548	29/02/2551
10	บมจ.ทิปโก้ฟู้ดส์ (ปทท) (Squeeze)	ร้าน Squeeze	304	3	76.09	9/21/2548	9/20/2549
11	ห้องว่าง (ร้านไอ.เจ.สยาม เดิม)		301-2	3	30.98		
12	ห้องว่าง (ร้าน Bonito เดิม)		301-A	3	25.00		
13	ห้องว่าง (ร้าน ACT-ART)		301-1	3	31.00		
14	บจก.แกแล็คซี่ เอ็ดดูไอเทล	ร้านแกแล็คซี่	301-3	3	80.00	1/1/2549	12/31/2550
รวม - 3F			14		1,457.04		

รวม	4,640.94

AC.

EC

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 5

ร่างหนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ [●]

วันที่ [●]

ตามที่บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด ("**รัชโยธิน เรียลตี้**") ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน ("**สัญญาเช่าอาคาร**") กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("**กองทุนรวม**") เพื่อหาประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ รัชโยธิน เรียลตี้ ตกลงที่จะมอบอำนาจให้กองทุนรวมดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนด กรณีที่กองทุนรวมประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้หรือประสงค์จะต่อเติมดัดแปลงแก้ไข หรือก่อสร้างอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ("อาคาร") และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อ 6.11 ของสัญญาดังกล่าว

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า รัชโยธิน เรียลตี้ โดย [●] กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ("**ผู้มอบอำนาจ**") สำนักงานเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ขอแต่งตั้งและมอบอำนาจให้กองทุนรวม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15, 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ("**ผู้รับมอบอำนาจ**") เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เข้าทำนิติกรรมและคำขออนุญาตใด ๆ รวมถึงการลงนาม รับรอง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ขีดฆ่า หรือยกเลิกคำขอ นิติกรรม และ/หรือสัญญาใด ๆ และ/หรือเอกสารใด ๆ ยินยอม รับและปฏิเสธเงื่อนไขใด ๆ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้และ/หรือการต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวข้างต้น กับหน่วยงาน และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือมอบอำนาจ และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อดำเนินการทุกประการตามที่ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจให้แก่ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

3. ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเห็นสมควรเพื่อความสำเร็จลุล่วงของการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้นทุกประการ AC.

EC

ฉบับลงนาม

ให้หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาเช่าอาคารจะสิ้นผลบังคับ หรือจนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเป็นลายลักษณ์อักษร

การใดที่ผู้รับมอบอำนาจและ/หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงได้กระทำไปภายในขอบอำนาจของหนังสือฉบับนี้ ให้ถือเสมือนหนึ่งว่าผู้มอบอำนาจได้กระทำลงด้วยตนเองทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ผู้มอบอำนาจ

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

ลงชื่อ_____ ผู้มอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ ผู้มอบอำนาจ
([●])

ผู้รับมอบอำนาจ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____ ผู้รับมอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ ผู้รับมอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ พยาน
([●])

ลงชื่อ_____ พยาน
([●])

AC.

EC

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 6

ร่างสัญญาจะซื้อจะขาย

AC.

EC

สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด** บริษัทจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จะขาย**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จะซื้อ**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ผู้จะขายเป็นเจ้าของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ดังรายละเอียดปรากฏตาม **เอกสารแนบท้าย 1** ของสัญญาฉบับนี้ และ

ข. ผู้จะขายตกลงให้สิทธิผู้จะซื้อในการเข้าซื้ออาคารดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์ที่จะซื้อขาย**

ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้ออาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เลขที่ 1839 ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 เลขที่ดิน 3841 3842 และ 3843 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ("**อาคาร**") รายละเอียดของอาคารปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาฉบับนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3 เกิดขึ้น ผู้จะซื้อมีสิทธิในการพิจารณาว่าจะซื้ออาคารหรือไม่ และหากผู้จะซื้อตกลงใช้สิทธิซื้ออาคาร ให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้จะขายมีหน้าที่ขายอาคารให้ผู้จะซื้อตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกัน

AC.

EC

2. ราคาซื้อขาย

ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ราคาซื้อขายอาคารเท่ากับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าซึ่งผู้จะซื้อได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้จะขายในวันที่ทำสัญญาและตามจำนวนที่กำหนดในข้อ 4.2 ของสัญญาเช่าอาคารระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ("**สัญญาเช่าอาคาร**")

3. เงื่อนไขบังคับก่อน

คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารตามรายละเอียดและระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 4 จะมีขึ้นเมื่อเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นและผู้จะซื้อได้แจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อได้ทราบว่าเงื่อนไขดังกล่าวเกิดขึ้น

3.1 ผู้จะขายปฏิเสธการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าอาคาร ทั้งนี้ ไม่ว่าการปฏิเสธดังกล่าวจะเป็นไปโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

3.2 ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าอาคารอันเนื่องมาจากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการของผู้จะขาย

3.3 ผู้จะขายปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองและรับประกันของผู้จะขายตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังกล่าวเกิดขึ้นและผู้จะซื้อได้แจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ผู้จะซื้อแจ้งยืนยันการใช้สิทธิซื้ออาคารแก่ผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรอีกครั้งหนึ่งภายใน 9 เดือนนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตีความเจตนารมณ์ของผู้จะขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายได้แสดงเจตนาเสนอขายอาคารให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และไม่ถือว่าเจตนาการเสนอขายอาคารดังกล่าวเกิดขึ้นในเวลาที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้น

4. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและการชำระราคาอาคาร

ผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 45 วันหลังจากผู้จะซื้อได้ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายอาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารครบระยะเวลาการเช่า 30 ปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ("**วันครบระยะเวลาการเช่า**")

AC EE

ผู้จะซื้อจะแจ้งวันที่ผู้จะซื้อประสงค์จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ("**วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์**") ให้ผู้จะขายทราบ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเป็นราคาซื้อขายตามที่กำหนดในข้อ 2 และผู้จะซื้อตกลงให้มีการชำระราคาดังกล่าว ให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ตามวิธีที่ผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

อนึ่ง เพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติตามและตีความสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าอาคาร หนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("**สัญญาจำนอง**") รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

4.1 ในระยะเวลานับจากวันครบระยะเวลาการเช่าจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าอาคารยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปโดยผู้จะซื้อไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาเช่าขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้

4.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายอาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 ภายใน 1 ปีนับแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7.3 และให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ส่งมอบผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อได้รับจากบุคคลภายนอกเนื่องจากการใช้ประโยชน์ในอาคารภายใต้สัญญาเช่าภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า (หากมี) คืนให้แก่ผู้จะขายภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

5. **คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย**

ผู้จะขายขอให้คำรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อว่าในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

5.1 ผู้จะขายมีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในอาคารทั้งหมด และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำสัญญาและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

5.2 การลงนามและปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ไม่เป็นการฝ่าฝืน ขัดหรือแย้ง หรือเป็นผลให้เป็นการผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้บุคคลภายนอกมีสิทธิเลิกสัญญาที่ผู้จะขายเป็นคู่สัญญา

5.3 นับแต่วันทำสัญญานี้ตลอดจนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมิได้เข้าทำนิติกรรมใด ๆ ให้เป็นที่เสื่อมสิทธิแก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้

AC.

EC

5.4 ผู้จะขายจะไม่บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550

6. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคาร อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้ทราบ เว้นแต่ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะของผู้จะขาย (หากมี)

7. การระงับสิ้นลงแห่งสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลงเมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

7.1 เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลงเนื่องจากการครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวและคู่สัญญาของสัญญาดังกล่าวได้ตกลงต่ออายุของสัญญาเช่าอาคารออกไปอีกตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าอาคารรวมถึงได้มีการจดทะเบียนต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

7.2 สัญญาเช่าอาคารระงับสิ้นลงเนื่องจากเหตุใดเหตุหนึ่งนอกเหนือจากการครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

7.3 ผู้จะซื้อไม่แจ้งยืนยันการใช้สิทธิซื้ออาคารแก่ผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 9 เดือนนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3

7.4 ผู้จะซื้อแจ้งยืนยันต่อผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะไม่ใช้สิทธิซื้ออาคารตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

7.5 ภายหลังจากวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในข้อ 3 เกิดขึ้น หากผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าอาคาร และคู่สัญญาได้จดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องดำเนินการดังกล่าวก่อนวันที่ผู้จะซื้อได้ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายอาคารตามที่กำหนดในข้อ 2 เรียบร้อยแล้ว

ในกรณีตามที่กำหนดในข้อ 7.3 และข้อ 7.4 ให้ถือว่าหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารระงับสิ้นลง

AC. EC

8. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

8.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

8.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

9. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

9.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

9.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

10. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

11. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

AC.

FC

ถ้าส่งไป

ผู้จะขาย : บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-513-5427-36
โทรสาร : 02-930-3737

ผู้จะซื้อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

12. เบ็ดเตล็ด

12.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

12.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

AC.

EC

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

AC

EC

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์ที่จะซื้อจะขาย

อาคารตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 58,661 ตารางเมตร AC.

EC

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 7

ร่างสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่า

AC. EC

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จำนอง**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้รับจำนอง**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ผู้จำนองและผู้รับจำนองได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง [8 ชั้น (ไม่รวม Mass Floor)] ชั้นพร้อมลานจอดรถใต้ดิน 2 ชั้น ("**สัญญาเช่าอาคาร**") ซึ่งผู้จำนองมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าอาคาร

ข. ผู้จำนองตกลงจะจำนองทรัพย์ที่จำนอง (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาเช่าดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **จำนอง**

ในวันที่ที่ลงในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองอาคารฉบับนี้ ผู้จำนองตกลงจำนอง และผู้รับจำนองตกลงรับจำนองอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน เลขที่ 1839 ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง [8 ชั้น (ไม่รวม Mass Floor)] ชั้น พร้อมลานจอดรถใต้ดิน 2 ชั้น ดังรายละเอียดปรากฏตาม

AC EC

เอกสารแนบท้าย 1 ท้ายสัญญาฉบับนี้ ("**ทรัพย์ที่จำนอง**") เป็นประกันลำดับหนึ่ง ในวงเงินจำนอง 3,015,972,000 บาท ("**วงเงินจำนอง**") เพื่อเป็นประกันหนี้สินดังต่อไปนี้

1.1 การชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

1.2 ค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดมีขึ้นและค่าขาดประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ของผู้จำนอง และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตลอดอายุของสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ให้หนี้สินที่กำหนดในข้อ 1.1 และข้อ 1.2 ข้างต้นจะต้องเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี และให้หนี้ดังกล่าวรวมเรียกว่า "**หนี้ที่จำนองเป็นประกัน**" และให้คำว่า "**ทรัพย์ที่เช่า**" ดังกล่าวข้างต้นหมายความถึง "**ทรัพย์ที่จำนอง**"

ให้หนี้ที่จำนองเป็นประกันหมายความรวมถึงบรรดาดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม ทนายความ ค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกจากผู้จำนองด้วย

2. **จำนวนเงินที่ขาด**

ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยวิธีการขายทอดตลาดแล้ว เงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี หรือในกรณีที่เมื่อเอาทรัพย์ที่จำนองหลุดและผลจากการประเมินราคาทรัพย์ที่จำนองนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยังคงต้องชดใช้แก่ผู้รับจำนองในจำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ

ทั้งนี้ ในกรณีผู้รับจำนองเอาทรัพย์จำนองหลุด ให้ราคาประเมินของทรัพย์ที่จำนองคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์จำนองที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา 2 รายที่แต่งตั้งโดยผู้จำนอง ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจากผู้ประเมินราคาจำนวน 4 รายที่ผู้รับจำนองเสนอให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

AC.

EC

3. เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์ที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนกฎหมายอื่น ๆ ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังกล่าวผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองนำเงินที่ได้รับจากการเวนคืนหรือเงินที่ได้รับเนื่องจากกรณีอื่นใดดังกล่าวข้างต้นมาชดเชยให้แก่ผู้รับจำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร

4. ภาระติดพันอย่างอื่น

4.1 ผู้จำนองรับรองว่าผู้จำนองมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่จำนองแต่เพียงผู้เดียว และทรัพย์ที่จำนองนี้มิได้อยู่ภายใต้การจำนอง จำนำ ภาระติดพัน หรือบุริมสิทธิอื่นใด นอกจากการจำนองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และการเช่าทรัพย์ที่จำนองตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว และผู้จำนองมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์ที่จำนอง หรือก่อภาระจำยอมอื่น ๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้รับจำนอง

4.2 ผู้จำนองตกลงจะไม่โอนหรือก่อภาระติดพัน หรือให้สิทธิอื่นใดต่อไปในทรัพย์ที่จำนอง และจะไม่ทำการรื้อถอน หรือทำการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์ที่จำนองโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนอง

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้รับจำนองจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง การปลดจำนอง การไถ่ถอนจำนอง และการบังคับจำนอง

6. การบังคับจำนอง

ในกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนองบังคับจำนองในทรัพย์ที่จำนองเพื่อชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยผู้รับจำนองจะแสดงเจตนาในการบังคับจำนองเป็นหนังสือไปยังผู้จำนองล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนองเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. ปลอดจำนอง

เมื่อผู้จำนองได้ชำระบรรดาหนี้ของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้และเมื่อผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารจนครบถ้วน และให้ถือว่าภาระหน้าที่ของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับจำนองตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองในทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้จำนองภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร AC. EC

8. **การส่งคำบอกกล่าว**

การส่งคำบอกกล่าวใด ๆ ให้แก่ผู้จำนอง เมื่อได้ส่งไปยังที่อยู่ที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้จำนองโดยชอบ เว้นแต่ผู้จำนองจะได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้รับจำนองทราบอย่างน้อย 15 วันล่วงหน้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คำบอกกล่าวใด ๆ การทวงถาม หรือการแจ้งความใด ๆ ตามความแห่งสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยผู้ส่งสารก็ได้

9. **การจดทะเบียนจำนอง**

9.1 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์ที่จำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2550

9.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองอาคารฉบับจดทะเบียนด้วย

AC.

EC

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน) AC.

EC

สัญญาซื้อขายงานระบบ

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ขาย**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ซื้อ**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ณ วันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีสิทธิที่จะซื้อหรือรับโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาฉบับนี้

ข. ณ วันที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ค. ผู้ขายประสงค์จะขายงานระบบให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อประสงค์จะซื้องานระบบจากผู้ขาย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **คำนิยาม**

เว้นแต่จะได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะในสัญญาฉบับนี้ คำและข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กรมธรรม์ประกันภัย	หมายถึง	กรมธรรม์ประกันภัยประเภทต่าง ๆ สำหรับงานระบบที่ผู้ขายจัดทำขึ้นและเป็นผู้รับประโยชน์โดยที่กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมีรายละเอียดตามที่ปรากฏใน **เอกสารแนบท้าย 1** ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

งานระบบ	หมายถึง	งานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อนงานระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ รายละเอียดของงานระบบปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	หมายถึง	อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด ("**รัชโยธิน เรียลตี้**") ซึ่งก่อสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 เลขที่ดิน 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน
ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเซ้ง	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเซ้ง) ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่มีอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์โดยที่ผู้เช่าดังกล่าวมิได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยตรงจากผู้ซื้อ ทั้งนี้ รายชื่อของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเซ้งปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ AC. 15

สัญญาบริการ	หมายถึง	สัญญาบริการสาธารณูปโภคระหว่างผู้ขาย กับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งเป็นสัญญาที่มีอยู่ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวไม่รวมถึงสัญญาของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ทั้งนี้ สัญญาบริการดังกล่าวมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 4 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาบริการ	หมายถึง	สิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ขายตามสัญญาบริการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับงานระบบ
สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน	หมายถึง	สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง ผู้ซื้อ กับ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด
วันโอนกรรมสิทธิ์	หมายถึง	วันที่คู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ได้นำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

2. **การซื้อขายทรัพย์สิน**

ผู้ซื้อตกลงจะซื้องานระบบจากผู้ขาย และผู้ขายตกลงจะขายงานระบบตามสภาพปัจจุบันให้แก่ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการผู้ซื้อจะเป็นผู้ดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้แทนและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ

3. **ราคาซื้อขาย**

คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายงานระบบในราคา 126,987,600 บาท โดยแบ่งเป็นมูลค่างานระบบจำนวน 118,680,000 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 8,307,600 บาทโดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ซื้อควรจะได้รับจากการให้สิทธิแก่ผู้ขายในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งและการให้สิทธิในการใช้งานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 และ ข้อ 11 ตามลำดับ

AC.

4. **การโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ**

4.1 ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าประกันภัย ภาษีอากร และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบ (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อได้รับมอบงานระบบในวันโอนกรรมสิทธิ์

4.2 ผู้ซื้อตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษางานระบบดังกล่าวนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป และหากผู้ขายทดรองจ่ายค่าบำรุงรักษางานระบบดังกล่าวแทนผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะดำเนินการชำระคืนเงินทดรองจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งจากผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษร

4.3 เมื่อสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน สิ้นสุดลง ผู้ซื้อตกลงให้ถือว่างานระบบตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเป็นส่วนควบของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบดังกล่าวตกเป็นของ รัชโยธิน เรียลตี้ หรือบุคคลภายนอกผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าประกันภัย ภาษีอากรและภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบ (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน สิ้นสุดลง (หากมี)

5. **ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร**

ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในงานระบบ

6. **การโอนสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย**

6.1 คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ทั้งนี้ สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการจะไม่รวมถึงการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาซึ่งผู้ขายตกลงจะเป็นผู้ให้บริการตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทุกรายตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11

AC.
JS

(2) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้ขายแจ้งการโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญาบริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับการยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาบริการ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

(3) ส่งมอบบัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาบริการ และผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาบริการ

(4) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้งานระบบและได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามและสัญญาบริการจากผู้ขายได้โดยสมบูรณ์

6.2 นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ขายได้รับผลประโยชน์ใด ๆ อันเกิดขึ้นจากงานระบบและ/หรือภายใต้สัญญาบริการ เช่น ค่าบริการสาธารณูปโภค เป็นต้น ผู้ขายจะแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ขายได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

6.3 คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์ที่เช่าและกรณีงานระบบสาธารณูปโภคเสียหายหรือถูกทำลายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด

6.4 ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิแก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 10 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดังกล่าว ผู้ขายต้องดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงผูกพันและยินยอมในการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ขายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

6.5 ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิในการใช้งานระบบเฉพาะในส่วนงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรสามารถดำเนินการและให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในข้อ 11 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดังกล่าว ผู้ขายต้องดำเนินการให้บุคคลภายนอก

AC

JS

ตกลงผูกพันและยินยอมในการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ขายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

7. **คำรับรองของผู้ขาย**

ผู้ขายรับรองและรับประกันและสัญญาต่อผู้ซื้อดังต่อไปนี้

7.1 ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย

7.2 ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

7.3 การเข้าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ขายได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

7.4 ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้งานระบบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

7.5 ผู้ขายได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของ ผู้ขาย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ขายตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ขายมีอยู่กับบุคคลภายนอก

7.6 งานระบบอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม

7.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับงานระบบในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้ซื้อทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับงานระบบตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน

AC.
JS

7.8 ในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาการขายงานระบบ ผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในงานระบบในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้

7.9 ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในงานระบบ

7.10 ผู้ขายได้รับอนุญาตหรือได้ดำเนินการตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องการให้บริการกับงานระบบและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้ขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าวรวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขายมิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน

7.11 ผู้ขายและ/หรืองานระบบไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

7.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

7.13 ผู้ขายได้ชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับงานระบบและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาครบถ้วนแล้ว

7.14 ผู้ขายไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

8. **ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ**

8.1 ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ ผู้ขายจะอนุญาตให้ผู้ซื้อ ผู้แทน ผู้สำรวจทรัพย์สินหรือที่ปรึกษาของผู้ซื้อทำการสำรวจงานระบบและดำเนินการอื่น ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการตรวจสอบงานระบบได้ทุกประการ

8.2 ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ ผู้ขายจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้

AC

(1) จำนำ ให้เช่า หรือให้เช่าซื้องานระบบ หรือนำงานระบบไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใด ๆ รวมถึง การก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงการให้ประกันหรือภาระผูกพันที่ได้มีอยู่ก่อนแล้วในวันทำสัญญาฉบับนี้

(2) กระทำการใด ๆ ที่ทำให้การรับประกัน หรือการประกันภัยในงานระบบต้องเสื่อมค่าลงเป็นโมฆียะ หรือเป็นโมฆะ

(3) จำหน่าย จ่าย โอนงานระบบให้แก่บุคคลภายนอก หรือกระทำการใด ๆ ที่ทำให้งานระบบต้องเสื่อมราคาลง เว้นแต่เป็นการใช้งานในการดำเนินธุรกิจปกติของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

(4) กระทำการใด ๆ อันมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของผู้ซื้อด้อยลง หรือด้อยกว่าบุคคลอื่น เว้นแต่การรอนสิทธิดังกล่าวได้มีอยู่แล้ว และผู้ขาย ได้เปิดเผยการรอนสิทธิดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบแล้วก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้

9. **คำรับรองของผู้ซื้อ**

9.1 ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อรับรองแก่ผู้ขายว่าผู้ซื้อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

9.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.4 และข้อ 6.5 ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิผู้ขาย ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้งและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ใช้ประโยชน์ในงานระบบตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

10. **การให้สิทธิในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง**

คู่สัญญาตกลงกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ขายตามที่กำหนดในข้อ 6.4 ดังต่อไปนี้

10.1 ให้สิทธิดังกล่าวของผู้ขายสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

AC.
JS

(1) ให้สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงตามสัดส่วนของสัญญาแบบมีค่าเช่าระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่สิ้นสุดลงและผู้ซื้อได้รับโอนสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 1.2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

(2) ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชีหรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

(3) ผู้ขายไม่ให้บริการงานระบบแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาแบบมีค่าเช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

10.2 เมื่อสิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 10.1 (2) และ (3) ให้ถือว่าผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว และให้นำข้อ 6.1 (2) ข้อ 6.1 (3) ข้อ 6.2 และข้อ 6.3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

11. **การให้สิทธิในการใช้งานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา**

คู่สัญญาตกลงกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ขายตามที่กำหนดในข้อ 6.5 ดังต่อไปนี้

11.1 ในการดำเนินการและให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกเก็บค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาในอัตราผู้ขายเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อยู่ในวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ให้ผู้ขายเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการดังกล่าวได้หากเป็นการเพิ่มอัตราค่าบริการอันเนื่องมาจากมีการปรับเพิ่มค่าไฟฟ้าหรือค่าน้ำประปาที่ผู้ขายต้องชำระให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปา ทั้งนี้ ให้อัตราค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปามีจำนวนไม่เกินกว่าค่าไฟฟ้าหรือค่าน้ำประปาที่ผู้ขายต้องชำระเพิ่มขึ้น AC JS

ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์จะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการนอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อพิจารณาอนุมัติและให้ผู้ซื้อพิจารณาและแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะอนุมัติหรือไม่ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) ไม่เรียกเก็บค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาในอัตราที่สูงเกินควร และหากผู้ซื้อพิจารณาเห็นว่ามีการเรียกเก็บค่าบริการที่สูงเกินควรและแจ้งให้ผู้ขายปรับลดอัตราค่าบริการเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ขายตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าวเมื่อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อโดยจะไม่มีการเรียกร้องให้ผู้ซื้อชำระเงินค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติมให้แก่ผู้ขาย

(3) ไม่ดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่งานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปา

(4) บำรุงรักษางานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมในการใช้งานโดยค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อเอง

(5) แจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่ผู้ขายประสงค์จะซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา ทั้งหมดหรือบางส่วน โดยผู้ขายต้องส่งมอบรายละเอียดของการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ขายจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อได้อนุมัติการดำเนินการดังกล่าวและแจ้งให้ผู้ขายทราบแล้ว (ยกเว้นการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ในกรณีฉุกเฉินเพื่อให้การให้บริการสามารถดำเนินต่อไปได้หรือเพื่อมิให้เกิดอันตรายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งนี้ กรณีที่ผู้ขายได้ทดรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ซื้อจะคืนเงินทดรองให้แก่ผู้ขายภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง

(6) อนุญาตให้ผู้ซื้อหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ซื้อเข้าตรวจสอบรายละเอียดต่าง ๆ ของงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาได้ตามที่ผู้ซื้อจะแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นคราว ๆ ไป

11.2 ในการดำเนินการและให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ซื้อตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน รายใดรายหนึ่งมิได้ชำระค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาให้แก่ผู้ขายตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้ขายกำหนด เมื่อผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ซื้อตกลงหักเงินมัดจำหรือเงิน

AC JS

ประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวที่ผู้ซื้อได้รับภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่รายย่อย ในจำนวนเท่ากับค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาค้างชำระและนำส่งเงินมัดจำหรือเงินประกันการเช่าจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

11.3 ให้สิทธิดังกล่าวของผู้ขายสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชีหรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

(2) ผู้ขายไม่ให้บริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

(3) ผู้ขายปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิในการดำเนินงานและการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ในข้อ (2) และ (3) ให้ผู้ซื้อแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงเหตุแห่งความผิดและผู้ขายตกลงจะทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จหรือตกลงจะเสนอให้บุคคลภายนอกปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 6.5 แทนผู้ขาย (ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะพิจารณาเห็นชอบให้บุคคลภายนอกปฏิบัติหน้าที่ตามที่ผู้ขายเสนอหรือไม่ก็ได้) ภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

หากผู้ขายไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นหรือผู้ซื้อไม่ตกลงให้บุคคลภายนอกตามที่ผู้ขายเสนอปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 6.5 แทนผู้ขาย ภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ ให้สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อได้แจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

11.4 เมื่อสิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 11.3 ให้ถือว่าผู้ขายตกลงดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาคืนให้แก่ผู้ซื้อทันที

A C.
JS

(2) โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการทั้งหมดระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้นำข้อ 6.1 (2) ข้อ 6.1 (3) ข้อ 6.2 และข้อ 6.3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

12. **เหตุเลิกสัญญา**

คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้

12.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา

12.2 ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและ/หรือเรียกร้องค่าเสียหาย

12.3 ในกรณีที่ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

13. **ผลของการเลิกสัญญา**

เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใด ๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และย่อมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

อนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 11.3 ค่าเสียหายที่ผู้ซื้อมีสิทธิได้รับจากผู้ขายให้รวมถึงค่าเสียหายในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถเรียกเก็บภาษีขาย ซึ่งทำให้ผู้ซื้อมีต้นทุนในการให้บริการสำหรับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาสูงขึ้น ทั้งนี้ ให้ค่าเสียหายดังกล่าวมีจำนวนไม่เกินจำนวนรวมของภาษีขายสำหรับการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาจากผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่ผู้ขายได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในระยะเวลา 6 เดือนก่อนเดือนที่สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11.3

AC.
JS

14. **การแยกต่างหากของสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

14.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

14.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

15. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

15.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

15.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

16. **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

17. **คำบอกกล่าว**

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

Ac. JS

ถ้าส่งไป

ผู้ขาย : บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 1893 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427
โทรสาร : 02-930-3737

ผู้ซื้อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130-132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17-18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

18. เบ็ดเตล็ด

18.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

18.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

AC.
JS

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ING FUNDS
ING Funds (Thailand) Co., Ltd.

ข้าพเจ้าบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ขอยืนยันว่าข้าพเจ้าไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบและขอยืนยันว่าบริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในงานระบบแต่ผู้เดียว รวมถึงเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของบริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีผลทำให้ข้าพเจ้ามีสิทธิ์ใด ๆ ที่ขัดหรือแย้ง หรืออาจขัดหรือแย้งต่อสิทธิ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

นายธีรชัย องศ์ลือนุ่เคราะ

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดกรมธรรม์

AE. JJ

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดงานระบบ

งานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายการ
1.	งานระบบไฟฟ้า
2.	งานระบบประปา
3.	งานระบบสาธารณูปโภค
4.	งานระบบโทรศัพท์
5.	งานระบบลิฟท์
6.	งานระบบป้องกันอัคคีภัย
7.	งานระบบปรับอากาศ
8.	งานระบบงานวิศวกรรม

AC JS

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 3

รายชื่อของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเซ้ง

AC. JJ

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
เช่าระยะยาว				
1	บจก. ซีพี-เคเอฟซีฯ	101	1	400.00
2	บจก. แมคไทย	116	1	281.98
3	บจก.กาโตว์ เฮ้าส์	110-111	1	137.89
4	บจก. เมเจอร์ ฟู้ด	112	1	205.15
5	บจก.สตาร์ แคนยอน	109	1	153.15
รวม- 1F		6		1,178.17

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
เช่าระยะยาว				
1	หสน.ห้องภาพสุวรรณ	204	2	78.76
2	คุณวันเพ็ญ ประสิทธิอาภา	207	2	95.32
3	บจก.เซ็ม เค เรสโตรองต์	211	2	400
รวม - 2F		3		574.08

Ae. 18

รายละเอียดของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช้ง โครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน (Retail Shop)

ลำดับที่	รายชื่อผู้เช่า	ห้อง	ชั้น	พื้นที่ (ตารางเมตร)
<u>เช่าระยะยาว</u>				
1	บจก.มิวสิควัน	309	3	168.25
รวม - 3F		1		168.25

รวม	1,920.50

Ac. 9S

เอกสารแนบท้าย 4

สัญญาบริการสาธารณูปโภค

Ac.

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ .2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี)ประเทศไทย (จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้บริการ**" หรือ "**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้รับบริการ**")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้บริการตกลงให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในบริเวณชั้นที่ 3 5 และ 6 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า "อาคาร" และผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

    1.1 ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร

    1.2 ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

    1.3 ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้าแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร

    1.4 ให้บริการไอเย็นปรับอากาศแก่ พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร

    1.5 ให้บริการลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

    1.6 ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

    1.7 ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ AC. JS

1.8 ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

อนึ่ง ถ้าการบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.8 ข้างต้น เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้องหรือเกิดความเสียหายหรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใด ๆ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไขซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปรกติโดยเร็ว แต่ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ทุกกรณี

1.9 ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยบางแห่ง โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง

2. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ค่าบริการ และค่าตอบแทน

2.1 กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค

กำหนดอายุสัญญาเท่ากับระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1 ของสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

2.2 ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามจำนวนที่กำหนดในหนังสือกำหนดค่าเช่า ค่าบริการ และเงินมัดจำ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

2.2 ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้คำนวณย้อนหลังย้อนหลังโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนในระหว่างระยะการให้บริการ ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระค่าบริการครั้งแรกในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550

ในเดือนแรกและเดือนสุดท้ายของระยะเวลาการบริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง โดยให้เริ่มชำระค่าเช่าครั้งแรกภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2550

2.3 หากผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าตอบแทนการใช้บริการ ผู้รับบริการตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้บริการในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่วันครบกำหนดชำระจนกว่าจะได้รับชำระจนครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการที่จะบอกเลิกสัญญา AC. JS

2.4 เงินมัดจำการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เป็นเงินทั้งสิ้น 6,851,904 บาท โดยผู้รับบริการจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารให้แก่ผู้ให้บริการในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้

3. การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและไอเย็น

การให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ไอเย็น

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีไอเย็นปรับอากาศและพื้นที่ส่วนกลางมาที่บริเวณสถานที่เช่าทุกวันในเวลาประกอบธุรกิจของผู้รับบริการ

4. การให้บริการสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และค่าบริการ

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ส่วนกลางตามข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแนบ ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็นและท่อส่งลมเย็นภายในพื้นที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของ ผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง

6. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในพื้นที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้มเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วยตามที่ผู้ให้บริการกำหนด (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้มตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการ ภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

7. ผู้ให้บริการจะติดตั้งโทรศัพท์สายตรง และลากสายสัญญาณโทรศัพท์มายังพื้นที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบจำนวน 1 หมายเลข และผู้รับบริการจะชำระเงินค่าลากสาย และค่าติดตั้งโทรศัพท์ ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าประกันคู่สายโทรศัพท์ โดยผู้ให้บริการจะคืนเงินประกันคู่สายโทรศัพท์ให้กับผู้รับบริการภายใน 30 วัน หลังจากที่ยกเลิกการใช้โทรศัพท์ และผู้รับบริการตกลงชำระค่าโทรศัพท์ที่ใช้รายเดือนตามที่ปรากฏในใบเสร็จรับเงินของทางองค์การโทรศัพท์ให้แก่ผู้ให้บริการภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

ในกรณีที่มีการปรับปรุงค่าโทรศัพท์ ค่าธรรมเนียม หรือเงินใด ๆ เกี่ยวกับการใช้โทรศัพท์เพิ่มขึ้น ผู้รับบริการจะต้องเพิ่มเงินดังกล่าวด้วย AC. ฮ

8. ในกรณีที่อาจจะเกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนพื้นที่เช่าของผู้รับบริการบกพร่องในบางครั้ง ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลดอัตราค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับนี้

9. ผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางในข้อ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับอัตราค่าแรงงาน ค่าครองชีพ ค่าไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่สูงขึ้นตามสภาวะทางเศรษฐกิจ ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของอัตราค่าบริการครั้งหลังสุดก่อนที่จะมีการปรับอัตราค่าบริการทุกครั้ง หรือปรับขึ้นตามอัตราที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร อนึ่งการปรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าของผู้รับบริการในข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 7 ผู้รับบริการยินยอมให้ปรับได้ตามความเหมาะสมถ้าต้นทุนในการให้บริการได้สูงขึ้นจากเดิม โดยผู้ให้บริการจะมีหนังสือบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคให้ ผู้รับบริการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน

นอกเหนือจากค่าบริการตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับบริการจะต้องชดใช้เงินที่ผู้ให้บริการต้องจ่ายแทนผู้รับบริการเกี่ยวเนื่องกับบริการ ซึ่งผู้รับบริการต้องรับผิดชอบ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับบริการและที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้รับบริการโดยต้องชำระภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ มิฉะนั้นผู้รับบริการจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยของเงินในส่วนนี้ ในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แก่ผู้ให้บริการ

10. หน้าที่และคำรับรองของผู้รับบริการ

10.1 ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและคำรับรองที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภค และผู้รับบริการ มีหน้าที่ดูแลบริวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของผู้รับบริการ ตามสัญญาให้บริการและบริการสาธารณูปโภคฉบับนี้ หรือข้อผูกพันอื่นที่ผู้รับบริการมีต่อผู้ให้บริการ

10.2 ผู้รับบริการจะนำค่าบริการรายเดือนไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ

10.3 ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการตามข้อ 2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ หากผู้ให้บริการได้ชำระเงินต่าง ๆ ดังกล่าวไปแล้วผู้รับบริการจะต้องชำระคืนแก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ค่าภาษีดังกล่าวไม่รวมค่าภาษีเงินได้ของผู้ให้บริการ AC.JS

10.4 ผู้รับบริการรับทราบว่าระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้ให้บริการจัดบริการแก่ผู้รับบริการตามสัญญานี้เพื่อผู้รับบริการจะได้รับบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น ผู้รับบริการจะไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น และผู้รับบริการไม่มีสิทธิที่จะเข้าทำการดัดแปลง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ ต่อระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ให้บริการจัดไว้ให้ตามสัญญานี้แต่อย่างใดทั้งสิ้น

10.5 หากผู้รับบริการ หรือลูกจ้าง หรือบริวาร ได้กระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อทำให้ระบบสาธารณูปโภคต้องเกิดความชำรุดเสียหายผู้รับบริการมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ ผู้ให้บริการทราบเพื่อซ่อมแซม หรือจัดหาอุปกรณ์ให้มีมาตรฐานและคุณภาพทัดเทียมของเดิมมาแทนโดยทันที ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการก่อนติดตั้ง และผู้รับบริการจะต้องชดใช้ราคาซ่อมแซมหรือค่าจัดหามาแทนดังกล่าวรวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ด้วย

10.6 ผู้ให้บริการหรือตัวแทน มีสิทธิเข้าตรวจสอบอุปกรณ์ที่ให้บริการในสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาทำการ โดยผู้ให้บริการจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าหรือตามที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร ทั้งนี้ผู้รับบริการและบริวารต้องอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการหรือตัวแทนตลอดเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว

10.7 ผู้รับบริการจะไม่บอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เพียงฝ่ายเดียว ตราบใดสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ยังมีผลบังคับใช้อยู่

11. การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา

11.1 ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว และจะได้รับประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ หรือไม่ก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการก่อนและในกรณีที่ผู้ให้บริการยินยอมในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ผู้รับบริการต้องชำระค่าธรรมเนียม

11.2 การโอนสิทธิตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ไปด้วย AC. JJ

12. การเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาให้บริการและบริการสาธารณูปโภค

12.1 คู่สัญญาตกลงกันว่า ข้อความในสัญญานี้ถือเป็นสาระสำคัญทุกข้อ หากผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือ ข้อกำหนดในสัญญาโดยผู้ให้บริการได้เตือนเป็นหนังสือแล้ว หรือหากผู้รับบริการ ตกเป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลาย ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาให้บริการและบริการสาธารณูปโภคได้ทันที และมีสิทธิริบเงินทั้งหมด หรือเงินมัดจำ หรือเงินประกันใด ๆ ที่ผู้รับบริการได้ชำระหรือวางไว้ให้แก่ผู้ให้บริการหรือผู้ให้เช่าแล้ว และ/หรือมีสิทธิที่จะงดการให้บริการโทรศัพท์ ไอเย็นปรับอากาศ และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งปวงที่จัดให้บริการแก่ผู้รับบริการและสถานที่เช่าด้วย รวมทั้งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆ ได้อีกด้วย โดยผู้รับบริการจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าตอบแทนใด ๆ ไม่ได้ทั้งสิ้น

12.2 ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาให้บริการและบริการสาธารณูปโภคฉบับนี้ แต่ผู้ให้บริการยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้รับบริการยินยอมเสียค่าเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่วันที่ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบด้วย และผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะงดการให้สาธารณูปโภคทั้งหมดได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

12.3 การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้รับบริการจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้บริการทั้งสิ้น

12.4 ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหาย หรือสูญหายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งจนไม่เหมาะที่จะให้บริการสาธารณูปโภคต่อไปอีกตามความเป็นจริง หรือตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครหรือเทศบัญญัติ ให้สัญญาให้บริการและบริการสาธารณูปโภคสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ต่อผู้รับบริการ

12.5 เว้นแต่สัญญานี้จะได้มีเงื่อนไข หรือข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นเมื่อสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคสิ้นสุดลง จะไม่ปลดเปลื้องผู้รับบริการจากความรับผิดที่มีอยู่ต่อผู้ให้บริการ เช่นเรื่องจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่ผู้ให้บริการ หรือสำหรับการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้รับบริการในขณะก่อนหรือหลังตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับนี้สิ้นสุดลง

12.6 ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคภายในอาคารศูนย์การค้าฉบับนี้สิ้นสุดโดยปริยายด้วย ในกรณีนี้ ผู้รับบริการไม่มี

สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้บริการ หรือได้เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกตามลำพัง

12.7 กรณีทรัพย์สินที่บริการเสียหายอันเกิดจากสาเหตุที่นอกเหนือการควบคุมของผู้ให้บริการเช่น ภัยธรรมชาติต่าง ๆ จากจลาจล อัคคีภัย เหตุสุดวิสัย และอื่น ๆ หลังจากเกิดเหตุดังกล่าวภายใน 1 เดือนไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่บริการได้สัญญาบริการฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที

13. การส่งคำบอกกล่าว

13.1 การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวทวงถาม หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ

13.2 กรณีที่ผู้รับบริการย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้รับบริการย้ายที่อยู่มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของ ผู้รับบริการที่ปรากฏในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

13.3 ในวันที่สัญญาฉบับนี้ อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มคืออัตราร้อยละ 7 ในระหว่างระยะเวลาการบริการตามสัญญานี้ หากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระส่วนเพิ่มนี้ด้วย

13.4 ข้อสัญญาแต่ละข้อถือว่าไม่ผูกพันกัน หากมีข้อสัญญาข้อใดไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายก็ไม่เป็นผลทำให้ข้ออื่นตกไป

13.5 สิทธิและความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญานี้ได้ทำขึ้นให้มีผลบังคับผูกพัน และให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย สัญญานี้จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยผู้ส่งสัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบเข้าไว้กับสัญญานี้ AC. JS

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน) AC. JB

ฉบับที่ 3

ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นเงิน 47.51 บาท ตามใบเสร็จรับเงิน
เล่มที่.....หน้า.....ลงวันที่ 27 มิ.ย. 2550
หมายเหตุ หัวหน้าที่

3

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวมสามโฉนด (มีกำหนด สามสิบปี)

ที่ดิน

โฉนดที่ 3019, 3020, 19778 เลขที่ดิน 3876, 3877, 3839 หน้าสำรวจ 25414, 25415, 2401

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร, จตุจักร(บางเขน) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 27 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2550

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ส่วนแยกจตุจักร

ระหว่าง { บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด (โดยนายธนกร ปุลิเวคินทร์ แทน) } อายุ { - } ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่บ้านเลขที่ 1839 หมู่ที่

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (โดยนายอณุสิทธิ์ ดวงใจ แทน) อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น จี และอาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15,17 และ 18 } อายุ { - } ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร อยู่บ้านเลขที่ 130-132 หมู่ที่

ตำบล ลุมพินี อำเภอ ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้ ทั้งสามแปลง
บริษัทเช่าเพื่อประกอบธุรกิจ ตามรายงานการประชุมฉบับลว.18 มิ.ย.2550
มีกำหนด สามสิบ ปี เดือน นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 เป็นต้นไป

ข้อ 2. ผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 61,731,000 (หกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนสามหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) บาท
โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนเช่า รายละเอียดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและเงื่อนไขข้อตกลงต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดิน
แนบท้ายหนังสือสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าด้วย

ข้อ 3. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ อาคารจอดรถยนต์ เลขที่ 1839
ในการเช่าที่ดินรายนี้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าช่วง

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้
ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ ผู้ให้เช่า)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่านะและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า)..... (แทนคามมอบลว. 27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า)..... (แทนคามมอบลว. 27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อพยาน)..... วัลลภ เตรียรัตน์

(ลงลายมือชื่อพยาน)..... (นายนิติพนธ ฤกษ์ชนะ)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

วัลลภ เตรียรัตน์

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของ อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า หรือ กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน กับบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด เพื่อผู้เช่าจะมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ข. บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 3019 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3876 3877 และ 3839 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 25141 25145 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ 1839 ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 36 ตารางวา อาคารจอดรถยนต์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวและงานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว ("**ทรัพย์ที่เช่า**") ทั้งนี้ ทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ค. ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่าทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์ที่เช่าดังกล่าว โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

EC
VW

1. **ทรัพย์ที่เช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์ที่เช่าซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ใช้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของผู้ใช้บริการในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 ที่ดินโฉนดเลขที่ 3019 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3876 3877 และ 3839 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 25414 25415 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ 1839 ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 36 ตารางวา

1.2 อาคารจอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 1839 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น

1.3 งานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว

ทั้งนี้ ทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย** 1 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

2. **วัตถุประสงค์ในการเช่า**

ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์ที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งเป็นอาคาร 7 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

3. **ระยะเวลาการเช่า**

3.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์ที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("**ระยะเวลาการเช่า**") นับตั้งแต่คู่สัญญานำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ("**วันจดทะเบียนการเช่า**")

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้

EC
VW

3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า ("**คำมั่นให้สิทธิการเช่า**")

ให้ผู้เช่ามีหน้าที่บอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการจัดทำและจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องบอกเตือนให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบระยะเวลาการเช่าโดยต้องมีการบอกเตือนไม่น้อยกว่า 3 ครั้งและให้มีระยะเวลาห่างกันครั้งละ 3 เดือน อนึ่ง การที่ผู้เช่ามิได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวย่อมไม่กระทบถึงสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าและผู้เช่าภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ระหว่างบริษัท รัชโยธิน ชีนีม่า จำกัด กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ชีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 แต่ประการใด

เมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีกตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในวรรคแรกให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าคู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าใหม่โดยมีสาระสำคัญต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้และมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าใหม่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ระยะเวลาการเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปีให้เรียกว่า "**ระยะเวลาการเช่าใหม่**" และสัญญาเช่าที่ขยายไปอีก 30 ปี ให้เรียกว่า "**สัญญาเช่าใหม่**"

4. **ค่าเช่าและค่าตอบแทนสิทธิการขยายระยะเวลาการเช่า**

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 61,731,000 บาท ("ค่าเช่า") โดยชำระทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันที่จดทะเบียนจำนองตามที่กำหนดในข้อ 11

4.2 เพื่อเป็นค่าตอบแทนการให้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 6,859,000 บาท สำหรับการใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าที่กำหนดในข้อ 3.2 ("**เงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า**") ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าได้ใช้สิทธิต่อสัญญาเช่าตามที่กำหนดในคำมั่นให้สิทธิการเช่าแล้ว ให้ผู้ให้เช่าถือว่าเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าใหม่โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนต่อสัญญาการเช่านั้น ๆ โดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า

EC
VW

ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่ารวมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้เช่าในกรณีที่มิได้มีการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันครบระยะเวลา 60 วันดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิที่จะได้รับดอกเบี้ยใด ๆ บนเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเฉพาะในระยะเวลา 30 วันดังกล่าว

อนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าได้ทั้งจำนวนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้งและผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 16.4 (2) ของสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาฉบับนี้ได้เลย โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าในส่วนที่ไม่ครบ 30 ปี

(2) ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

4.3 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น

ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)

5. **สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า**

5.1 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.2 ผู้เช่าตกลงจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์ที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

EC

VW

5.3 ภายใต้บังคับของข้อ 6.10 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์ที่เช่า ดัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์ที่เช่า หรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การเช่าและความเห็นของผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวโดยให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นส่วนควบกับทรัพย์ที่เช่า

5.4 ผู้เช่าตกลงรับผิดชดใช้ต่อผู้ให้เช่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนผู้เช่าไปก่อน โดยผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดต้องชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงพนักงานหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าและ/หรือบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือของบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

5.5 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเข้าไปตรวจสอบทรัพย์ที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

5.6 ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 6.10 และก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ ต่อบุคคลภายนอกหรือการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องแม้ว่าผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.10

EC
VW

6. **สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า**

6.1 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์ที่เช่าในสภาพซึ่งเหมาะแก่การใช้ประโยชน์แก่ผู้เช่า

6.2 ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าตกลงให้ผู้ใช้บริการของโครงการ Lifestyle Entertainment Complex แห่งใหม่ตามที่ได้มีนิยามในสัญญาให้สิทธิในการเข้าลงทุนและสิทธิในการลงทุนก่อนบุคคลภายนอก ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด มีสิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าเพื่อเป็นสถานที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิในการเรียกเก็บค่าบริการสถานที่จอดรถยนต์จากผู้ใช้บริการดังกล่าวในจำนวนที่ไม่สูงไปกว่าค่าบริการที่ผู้เช่าเรียกเก็บจากผู้ใช้บริการของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

6.3 หากมีผลประโยชน์ใด ๆ ได้แก่ ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับอันเนื่องมาจากสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนการเช่าจากบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

6.4 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบงบการเงินของผู้ให้เช่า (ประกอบด้วยงบดุลและงบกำไรขาดทุน) ที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทุกปีโดยเริ่มตั้งแต่รอบบัญชี 2550 จนครบอายุการเช่าให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ภายใน 150 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี

6.5 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีกระทบต่อการใช้ทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาฉบับนี้ด้วย

EC
VW

6.6 ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการใด ๆ ที่จะมีผลทำให้สิทธิการเช่าของทรัพย์ที่เช่าเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ (เว้นแต่การดำเนินการที่ส่งผลให้ผู้เช่าเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาหลักประกันดังกล่าว)

6.7 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์ที่เช่า ยกเว้นกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือยกเว้นการเข้าทำนิติกรรมดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

6.8 หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า และ (1) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า หรือ (2) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่าแต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงกันดังนี้

(1) ในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดและเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า

(2) หากการเวนคืนเกิดขึ้นภายในระยะเวลาการเช่าใหม่ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าใหม่ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าใหม่คงเหลือให้แก่ผู้เช่า

EC
VW

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์ที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าอันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์ที่เช่าที่ลดลงโดยใช้วิธีคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดใน ข้อ (1) หรือ ข้อ (2) ข้างต้นโดยอนุโลม โดยไม่มีดอกเบี้ย คืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่า และ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว ไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 แต่อย่างใด

6.9 หากภายหลังจากทำสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้วมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตีความกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์ที่เช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่า เงื่อนไขหรือการใช้สิทธิต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงแก้ไขสัญญาฉบับนี้ ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายและเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าตามระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าใหม่ รวมถึงประโยชน์อื่น ๆ ตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนแก้ไขระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และภาระภาษีทั้งหมดที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการดังกล่าว

6.10 ภายใต้บังคับของข้อ 6.10 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6.10 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า รวมถึงสามารถแก้ไข ต่อเติมทรัพย์ที่เช่าโดยผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับใด ๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคตซึ่งนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการเช่าและ/หรือแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมในส่วนของการต่อเติม แก้ไข หรือก่อสร้างสิ่งใดบนทรัพย์ที่เช่า คู่สัญญาตกลงดังต่อไปนี้

EC
VW

(1) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ยังคงมีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อผู้เช่าเพื่อทราบ ภายใน 60 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า

(2) ในระยะเวลาที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ไม่มีฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

หากผู้ให้เช่าพิจารณาและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าได้แก้ไขการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าว เรียบร้อยแล้ว

หากผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ถือเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน หรือผู้ให้เช่าไม่แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ได้ต้องรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

ให้ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีสภาพเช่นเดียวกับสภาพของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในวันก่อนเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่เป็นการดำเนินการใด ๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ผู้เช่าจะได้ส่งมอบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาต

BC
VW

ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ทราบและพิจารณาในประเด็นว่าแบบปลูกสร้างและเอกสารประกอบมีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมอันเป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปหรือไม่

อนึ่ง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังที่ระบุข้างต้นได้โดยไม่ชักช้า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าในอนาคต หรือผู้เช่าประสงค์จะต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์ที่เช่า โดยให้หนังสือมอบอำนาจในกรณีดังกล่าวมีผลใช้บังคับตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้และให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 หากผู้ให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง หรือหากผู้เช่ามีความเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจฉบับที่มีอยู่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงวันที่ที่ทำหนังสือมอบอำนาจ ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยไม่ชักช้า รวมถึงทำหนังสือมอบอำนาจขึ้นใหม่โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 แทนหนังสือมอบอำนาจฉบับเดิมและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์ที่เช่าเป็นกรณีที่ผู้เช่าต้องได้รับการพิจารณาหรืออนุมัติจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคสอง ผู้เช่าตกลงจะไม่ใช้ประโยชน์ในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

6.11 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้เช่าโดยกำหนดให้ทรัพย์ที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายภายใต้สัญญาดังกล่าว ("**สัญญาจะซื้อจะขาย**") เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์ที่เช่าได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

EC
VW

7. **การประกันภัย**

คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์ที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัทรัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด

8. **ทรัพย์ที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย**

คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับกรณีทรัพย์ที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัทรัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด

9. **คำรับรองของผู้เช่า**

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่า

9.1 ผู้เช่าเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

9.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด

9.3 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาการเช่า

9.4 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

10. **คำรับรองของผู้ให้เช่า**

ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่า

10.1 ผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย

ยค
ฟพ

10.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

10.3 การเข้าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่มีลักษณะเป็นการขัด แย้ง ฝ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใด ๆ และ ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว

10.4 ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10.5 ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่าและ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก

10.6 ทรัพย์ที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารพาณิชย์ให้เช่าอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์ที่เช่า

ทรัพย์ที่เช่ามีสภาพเหมาะแก่การประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า

10.7 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของผู้เช่า เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มิได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่เช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน

10.8 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม ในวันที่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ

ในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าในลักษณะใด ๆ

EC
VW

10.9 ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่าและทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่า

ให้ "**ภาระผูกพัน**" ดังกล่าวหมายความถึงการจำนอง ภาระติดพัน การจำนำ ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง รวมถึงสิทธิตามสัญญาใด ๆ ที่บุคคลภายนอกมีอยู่เหนือทรัพย์ที่เช่า

10.10 ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่ารวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทอาคารพาณิชย์ให้เช่าของทรัพย์ที่เช่าและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าว

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน

10.11 ผู้ให้เช่าและ/หรือทรัพย์ที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

10.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

10.13 ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่าครบถ้วนแล้ว

10.14 ในการประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่าและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่าและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

EC
VW

10.15 ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์ที่เช่าและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

10.16 ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

11. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจำนองทรัพย์ที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ รวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่าโดยมีวงเงินจำนองเท่ากับ 205,770,000 บาท โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร่างสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่ามีรายละเอียดปรากฏตามเอกสาร**แนบท้าย** 4 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะจดทะเบียนจำนองทรัพย์ที่เช่าภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2550

12. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

12.1 ในระหว่างระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์ที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

12.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการพิจารณาว่าจะให้ความยินยอมหรือไม่โดยไม่ชักช้า

12.3 ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพันและยินยอมอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในวันโอนสิทธิการเช่า

EC
VW

หากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระเองแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

13. ภาษีอากร

13.1 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่านับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือจะใช้บังคับต่อไปในอนาคต

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์ที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

13.2 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระภาษีและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (หากมี)

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า (รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่) ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์ที่เช่าที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

15. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา

ภายใต้บังคับของข้อ 16 ของสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามนี้ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

15.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจำนองตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่า

VW

FC

ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

15.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

15.3 ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาจำนองตามที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที

15.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์ที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

15.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

15.6 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (**"หนังสือชี้ชวน"**) และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอกตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

15.7 ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้หรือผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

15.8 เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.8 วรรคท้าย หากมีการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า

15.9 สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 หรือ สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26มิถุนายน 2550 ระงับสิ้นลงก่อนครบระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ/หรือ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด แล้วแต่กรณี ปฏิบัติผิดสัญญา ทั้งนี้ กรณีที่สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงเมื่อครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 1ของสัญญาดังกล่าวไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญาฉบับนี้

15.10 กรณีที่กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าหรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้อันเป็นผลให้คู่สัญญาไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้โดยที่มีระยะเวลาการเช่าครบ 30 ปี ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนการเช่าครั้งเดียวหรือหลายครั้ง

15.11 ผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

15.12 ในกรณีที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่างบริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ระงับสิ้นลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7.3 ของสัญญาดังกล่าว

16. **ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา**

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 15 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

16.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.1 หรือข้อ 15.7 ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ

(2) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

VW

EC

16.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 15.2 หรือข้อ 15.9 ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 15.2 วรรคท้าย ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินค่าเช่าในส่วนที่เหลือและ/หรือเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าทั้งจำนวน

16.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.3 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวโดยให้ถือว่าไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

16.4 (1) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.4 ข้อ 15.5 ข้อ 15.6 หรือข้อ 15.9 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าคงเหลือ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.10 ให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือมีสิทธิต่อสัญญาเช่าไปอีกตามระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นและเมื่อครบระยะเวลาตามที่คู่สัญญาสามารถจดทะเบียนหรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ได้ตามที่กำหนดในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามจำนวนที่กำหนดในข้อ 4.2 (1) ของสัญญาฉบับนี้และคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

(3) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.11 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ รวมถึงมีสิทธิรับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4.2 (2) ของสัญญาฉบับนี้และมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

16.5 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 15.8 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์ที่เช่าเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์ที่เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ตามที่กำหนดในข้อ 6.8 ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุดังกล่าว

ผ

16.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในข้อ 16 ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคืน ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น

16.7 ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 และ 15.3 หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญายอมรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวระงับสิ้นลง

16.8 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดในข้อ 16 แล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าจนกว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์ที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายส่วนเกินดังกล่าว

16.9 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันเลิกกันด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมาในข้อ 16 คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

16.10 ภายหลังที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 15.1 ข้อ 15.2 วรรคแรก ข้อ 15.7 หรือข้อ 15.10 ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือและ/หรือเงินมัดจำค้ำมั่นให้สิทธิการเช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกเหนือจากสิทธิของผู้เช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า แล้วแต่กรณี) มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกด้วย

VW

EC

16.11 บรรดาหนี้สินใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

16.12 ภายหลังจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาหรือการที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ให้คู่สัญญายังคงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว

16.13 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 15.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาฉบับนี้ และสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ระงับสิ้นลง โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่า

17. **การแยกต่างหากของสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

17.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

17.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

18. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

18.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

18.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

VW

EC

19. **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

20. **คำบอกกล่าว**

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน ชีนีม่า จำกัด

เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน
ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427-36
โทรสาร : 02-930-3737

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

21. เบ็ดเตล็ด

21.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

21.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ING FUNDS
ING Funds (Thailand) Co., Ltd.

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์ที่เช่า

<u>รายละเอียดของที่ดิน</u>

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
3019	3876	25414	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	0-1-79
3020	3877	25415	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	0-1-79
19778	3839	2401	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-1-78
รวม						1-1-36

<u>รายละเอียดของอาคารจอดรถยนต์</u>

อาคาร 7 ชั้น เลขที่ 1839 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจอดรถยนต์รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 9,796 ตารางเมตร

EC
ขพ

<u>รายละเอียดงานระบบ</u>

งานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายการ
1.	งานระบบไฟฟ้า
2.	งานระบบประปา
3.	งานระบบสาธารณูปโภค
4.	งานระบบโทรศัพท์
5.	งานระบบลิฟท์
6.	งานระบบป้องกันอัคคีภัย
7.	งานระบบปรับอากาศ
8.	งานระบบงานวิศวกรรม

EC
VW

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 2

ร่างหนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ [●]

วันที่ [●]

ตามที่บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด ("**รัชโยธิน ซีนีม่า**") ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ("**สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร**") กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("**กองทุนรวม**") เพื่อหาประโยชน์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ รัชโยธิน ซีนีม่า ตกลงที่จะมอบอำนาจให้กองทุนรวมดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนด กรณีที่กองทุนรวมประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้หรือประสงค์จะต่อเติมดัดแปลงแก้ไข หรือก่อสร้างอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ("**ที่ดินและอาคาร**") และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อ 6.10 ของสัญญาดังกล่าว

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า รัชโยธิน ซีนีม่า โดย [●] กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ("**ผู้มอบอำนาจ**") สำนักงานเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ขอแต่งตั้งและมอบอำนาจให้กองทุนรวม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ("**ผู้รับมอบอำนาจ**") ซึ่งมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เข้าทำนิติกรรมและคำขออนุญาตใด ๆ รวมถึงการลงนาม รับรอง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ขีดฆ่า หรือยกเลิกคำขอ นิติกรรม และ/หรือสัญญาใด ๆ และ/หรือเอกสารใด ๆ ยินยอม รับและปฏิเสธเงื่อนไขใด ๆ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้และ/หรือการต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวข้างต้น กับหน่วยงาน และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. ให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือมอบอำนาจ และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อดำเนินการทุกประการตามที่ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจให้แก่ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้

3. ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเห็นสมควรเพื่อความสำเร็จลุล่วงของการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้นทุกประการ

ฉบับลงนาม

ให้หนังสือมอบอำนาจฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาเช่าอาคารจะสิ้นผลบังคับ หรือจนกว่าจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเป็นลายลักษณ์อักษร

การใดที่ผู้รับมอบอำนาจและ/หรือผู้รับมอบอำนาจช่วงได้กระทำไปภายในขอบอำนาจของหนังสือฉบับนี้ ให้ถือเสมือนหนึ่งว่าผู้มอบอำนาจได้กระทำลงด้วยตนเองทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานแห่งการนี้ ข้าพเจ้าจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ผู้มอบอำนาจ

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

ลงชื่อ_____ ผู้มอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ ผู้มอบอำนาจ
([●])

ผู้รับมอบอำนาจ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____ ผู้รับมอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ ผู้รับมอบอำนาจ
([●])

ลงชื่อ_____ พยาน
([●])

ลงชื่อ_____ พยาน
([●])

๔๔
VW

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 3

ร่างสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จะขาย**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จะซื้อ**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ผู้จะขายเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ดังรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบท้าย 1** ของสัญญาฉบับนี้ และ

ข. ผู้จะขายตกลงให้สิทธิผู้จะซื้อในการเข้าซื้อที่ดินและอาคาจอดรถยนต์ดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **ทรัพย์ที่จะซื้อขาย**

ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 3019 3029 และ 19778 ตามลำดับ เลขที่ดิน 3877 3876 และ 3839 หน้าสำรวจเลขที่ 25414 25415 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 36 ตารางวาและอาคารจอดรถยนต์ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว และงานระบบซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้หรือในอนาคตโดยเป็นหรือจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ("**ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์**") รายละเอียดของที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

EC
VW

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาฉบับนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3 เกิดขึ้น ผู้จะซื้อมีสิทธิในการพิจารณาว่าจะซื้อที่ดินและอาคารจอดรถยนต์หรือไม่ และหากผู้จะซื้อตกลงใช้สิทธิซื้อที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และให้ผู้จะขายมีหน้าที่ขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ให้ผู้จะซื้อตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เช่นเดียวกัน

2. ราคาซื้อขาย

ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ราคาซื้อขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์เท่ากับ 10,000,000 บาท รวมกับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าซึ่งผู้ซื้อได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้จะขายในวันที่ทำสัญญาและตามจำนวนที่กำหนดในข้อ 4.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ("**สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์**")

ข้อ 3. เงื่อนไขบังคับก่อน

คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามรายละเอียดและระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 4 จะมีขึ้นเมื่อเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นและผู้จะซื้อได้แจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้จะซื้อได้ทราบว่าเงื่อนไขดังกล่าวเกิดขึ้น

3.1 ผู้จะขายปฏิเสธการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าการปฏิเสธดังกล่าวจะเป็นไปโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

3.2 ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์เนื่องมาจากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการของผู้จะขาย

3.3 ผู้จะขายปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองและรับประกันของผู้จะขายตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังกล่าวเกิดขึ้นและผู้จะซื้อได้แจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ผู้จะซื้อแจ้งยืนยันการใช้สิทธิซื้อที่ดินและอาคารจอดรถยนต์แก่ผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรอีกครั้งหนึ่งภายใน 9 เดือนนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า (ตามที่มีนิยามด้านล่าง)

อนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตีความเจตนารมณ์ของผู้จะขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายได้แสดงเจตนาเสนอขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้และไม่ถือว่าเจตนาการเสนอขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าวเกิดขึ้นในเวลาที่เงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้น

4. **การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์และการชำระราคาที่ดินและอาคารจอดรถยนต์**

ผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 45 วันหลังจากผู้จะซื้อได้ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 2 ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ครบระยะเวลาการเช่า 30 ปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ("วันครบระยะเวลาการเช่า")

ผู้จะซื้อจะแจ้งวันที่ผู้จะซื้อประสงค์จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ("วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์") ให้ผู้จะขายทราบ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเป็นราคาซื้อขายตามที่กำหนดในข้อ 2 และผู้จะซื้อตกลงให้มีการชำระราคาที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ส่วนที่เหลือจำนวน 10,000,000 บาท รวมกับเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่า ซึ่งผู้จะซื้อได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้จะขายให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามวิธีที่ผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

อนึ่ง เพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติตามและตีความสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์หนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่างบริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("สัญญาจำนอง") รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

4.1 ในระยะเวลานับจากวันครบระยะเวลาการเช่าจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปโดยผู้จะซื้อไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาเช่าขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้

VW

EC

4.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 2 ภายใน 1 ปีนับแต่วันครบระยะเวลาการเช่า ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7.3 และให้ผู้จะซื้อมีหน้าที่ส่งมอบผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่ผู้จะซื้อได้รับจากบุคคลภายนอกเนื่องจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินภายใต้สัญญาเช่าภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า (หากมี) คืนให้แก่ผู้จะขายภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

5. คำรับรองและรับประกันของผู้จะขาย

ผู้จะขายขอให้คำรับรองและรับประกันต่อผู้จะซื้อว่าในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้

5.1 ผู้จะขายมีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ทั้งหมด และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำสัญญาและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

5.2 การลงนามและปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ไม่เป็นการฝ่าฝืน ขัดหรือแย้ง หรือเป็นผลให้เป็นการผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้บุคคลภายนอกมีสิทธิเลิกสัญญาที่ผู้จะขายเป็นคู่สัญญา

5.3 นับแต่วันทำสัญญานี้ตลอดจนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายมิได้เข้าทำนิติกรรมใด ๆ ให้เป็นที่เสื่อมสิทธิแก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้

5.4 ผู้จะขายจะไม่บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550

6. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งให้ทราบ เว้นแต่ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะของผู้จะขาย (หากมี)

EC
VW

7. การระงับสิ้นลงแห่งสัญญา

ให้สัญญาฉบับนี้ระงับสิ้นลงเมื่อมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

7.1 เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์สิ้นสุดลงเนื่องจากการครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวและคู่สัญญาของสัญญาดังกล่าวได้ตกลงต่ออายุของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ออกไปอีกตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์รวมถึงได้มีการจดทะเบียนต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

7.2 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ระงับสิ้นลงเนื่องจากเหตุใดเหตุหนึ่งนอกเหนือจากการครบระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

7.3 ผู้จะซื้อไม่สามารถออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 2 ได้ภายใน 2 ปีนับแต่วันครบระยะเวลาการเช่า

7.4 ผู้จะซื้อไม่แจ้งยืนยันการใช้สิทธิซื้อที่ดินและอาคารจอดรถยนต์แก่ผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 9 เดือนนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 3

7.5 ผู้จะซื้อแจ้งยืนยันต่อผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะไม่ใช้สิทธิซื้อที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

7.6 ภายหลังจากวันที่เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในข้อ 3 เกิดขึ้น หากผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ และคู่สัญญาได้จดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องดำเนินการดังกล่าวก่อนวันที่ผู้จะซื้อได้ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้จะซื้อเพิ่มเติมหรือผู้จะซื้อได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้จะซื้อมีเงินในจำนวนที่เพียงพอต่อราคาซื้อขายที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 2 เรียบร้อยแล้ว

ในกรณีตามที่กำหนดในข้อ 7.3 และข้อ 7.4 ให้ถือว่าหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ระงับสิ้นลง

8. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

8.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

8.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

9. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

9.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

9.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

10. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

11. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้จะขาย : บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427-36
โทรสาร : 02-930-3737

ผู้จะซื้อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

12. เบ็ดเตล็ด

12.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

12.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

EC
VW

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

EC
VW

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดของทรัพย์ที่จะซื้อขาย

รายละเอียดของที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
3019	3877	25414	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-1-79
3020	3876	25415	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-1-79
19778	3839	2401	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-1-78
รวม						1-1-36

รายละเอียดของอาคารจอดรถยนต์

อาคาร 7 ชั้น เลขที่ 1839 ปลูกสร้างบนที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจอดรถยนต์รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 9,796 ตารางเมตร

รายละเอียดงานระบบ

งานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายการ
1.	งานระบบไฟฟ้า
2.	งานระบบประปา
3.	งานระบบสาธารณูปโภค
4.	งานระบบโทรศัพท์
5.	งานระบบลิฟท์
6.	งานระบบป้องกันอัคคีภัย
7.	งานระบบปรับอากาศ
8.	งานระบบงานวิศวกรรม

YW
BC

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้าย 4

ร่างสัญญาจำนองทรัพย์ที่เช่า

VW
EC

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **บริษัท รัชโยธิน ชีนีม่า จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 178/7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้จำนอง**") กับ

(2) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**ผู้รับจำนอง**" หรือ "**กองทุนรวม**")

โดยที่

ก. ผู้จำนองและผู้รับจำนองได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 โดยเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3019 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3877 3876 และ 3839 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 25414 25415 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 36 ตารางวา และอาคารจอดรถยนต์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงงานระบบซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร ("**สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์**") ซึ่งผู้จำนองมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

ข. ผู้จำนองตกลงจะจำนองทรัพย์ที่จำนอง (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. จำนอง

ในวันที่ที่ลงในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ฉบับนี้ ผู้จำนองตกลงจำนอง และผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 3019 3020 และ 19778 เลขที่ดิน 3877 3876 และ 3839 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 25414 25415 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่แขวงลาดยาว เขตจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 1 ไร่ 1 งาน 36 ตารางวา และอาคารจอดรถยนต์ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงงานระบบซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ท้ายสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจะมีขึ้น

VW
EC

ในอนาคตและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนอง (ถ้ามี) ("**ทรัพย์ที่จำนอง**") เป็นประกันลำดับหนึ่ง ในวงเงินจำนอง 205,770,000 บาท ("**วงเงินจำนอง**") เพื่อเป็นประกันหนี้สินดังต่อไปนี้

1.1 การชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

1.2 ค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของผู้จำนอง รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์ที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว ตลอดอายุของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งรวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ให้หนี้สินที่กำหนดในข้อ 1.1 และข้อ 1.2 ข้างต้นจะต้องเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี และให้หนี้ดังกล่าวรวมเรียกว่า "**หนี้ที่จำนองเป็นประกัน**" และให้คำว่า "**ทรัพย์ที่เช่า**" ดังกล่าวข้างต้นหมายความถึง "**ทรัพย์ที่จำนอง**"

ให้หนี้ที่จำนองเป็นประกันหมายความรวมถึงบรรดาดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม ทนายความ ค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกจากผู้จำนองด้วย

2. จำนวนเงินที่ขาด

ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยวิธีการขายทอดตลาดแล้ว เงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี หรือในกรณีที่เมื่อเอาทรัพย์ที่จำนองหลุดและผลจากการประเมินราคาทรัพย์ที่จำนองนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีคำพิพากษาถึงที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยังคงต้องชดใช้แก่ผู้รับจำนองในจำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ

ทั้งนี้ ในกรณีผู้รับจำนองเอาทรัพย์จำนองหลุด ให้ราคาประเมินของทรัพย์ที่จำนองคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์จำนองที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา 2 รายที่แต่งตั้งโดยผู้จำนอง ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจากผู้ประเมินราคาจำนวน 4 รายที่ผู้รับจำนองเสนอให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

พ

3. **เขตเวนคืน**

ในกรณีที่ทรัพย์ที่จำนองตกอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังกล่าวผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองนำเงินที่ได้รับจากการเวนคืนหรือเงินที่ได้รับเนื่องจากกรณีอื่นใดดังกล่าวข้างต้นมาชดเชยให้แก่ผู้รับจำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

4. **ภาระติดพันอย่างอื่น**

4.1 ผู้จำนองรับรองว่าผู้จำนองมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่จำนองแต่เพียงผู้เดียว และทรัพย์ที่จำนองนี้มิได้อยู่ภายใต้การจำนอง จำนำ ภาระติดพัน หรือบุริมสิทธิอื่นใด นอกจากการจำนองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และการเช่าทรัพย์ที่จำนองตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ดังกล่าว และผู้จำนองมิได้ให้สิทธิประการใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์ที่จำนอง หรือก่อภาระจำยอมอื่น ๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้รับจำนอง

4.2 ผู้จำนองตกลงจะไม่โอนหรือก่อภาระติดพัน หรือให้สิทธิอื่นใดต่อไปในทรัพย์ที่จำนอง และจะไม่ทำการรื้อถอน หรือทำการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์ที่จำนองโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนอง

5. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย**

ผู้รับจำนองจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง การปลดจำนอง การไถ่ถอนจำนอง และการบังคับจำนอง

6. **การบังคับจำนอง**

ในกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนองบังคับจำนองในทรัพย์ที่จำนองเพื่อชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยผู้รับจำนองจะแสดงเจตนาในการบังคับจำนองเป็นหนังสือไปยังผู้จำนองล่วงหน้าก่อนการบังคับจำนองเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. **ปลอดจำนอง**

เมื่อผู้จำนองได้ชำระบรรดาหนี้ของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้และเมื่อผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์จนครบถ้วน และให้ถือว่าภาระหน้าที่ของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับจำนองตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองในทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้จำนองภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จำนองแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

VW

EC

8. การส่งคำบอกกล่าว

การส่งคำบอกกล่าวใด ๆ ให้แก่ผู้จำนอง เมื่อได้ส่งไปยังที่อยู่ที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้จำนองโดยชอบ เว้นแต่ผู้จำนองจะได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้รับจำนองทราบอย่างน้อย 15 วันล่วงหน้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คำบอกกล่าวใด ๆ การทวงถาม หรือการแจ้งความใด ๆ ตามความแห่งสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยผู้ส่งสารก็ได้

9. การจดทะเบียนจำนอง

9.1 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์ที่จำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน วันที่ 15 กรกฎาคม 2550

9.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ฉบับจดทะเบียนด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

VW

EC

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด

ลงชื่อ_____

(นายอัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

VW

EC

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดของทรัพย์ที่จำนอง

<u>รายละเอียดของที่ดิน</u>

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
3019	3877	25414	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	0-1-79
3020	3876	25415	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	0-1-79
19778	3839	2401	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	0-1-78
รวม						1-1-36

<u>รายละเอียดของอาคารจอดรถยนต์</u>

อาคาร 7 ชั้น เลขที่ 1839 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่ เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจอดรถยนต์รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 9,796 ตารางเมตร

<u>รายละเอียดงานระบบ</u>

งานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	รายการ
1.	งานระบบไฟฟ้า
2.	งานระบบประปา
3.	งานระบบสาธารณูปโภค
4.	งานระบบโทรศัพท์
5.	งานระบบลิฟท์
6.	งานระบบป้องกันอัคคีภัย
7.	งานระบบปรับอากาศ
8.	งานระบบงานวิศวกรรม

EC
VW

ฎ สำเนาสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ 2550

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระหว่าง

บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**")

โดยที่

ก. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ("**บริษัทจัดการ**") ได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้กับประชาชนทั่วไปได้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

ข. กองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม (1) สัญญาเช่าที่ดินโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (2) สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (3) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (4) สัญญาเช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (5) สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ตามลำดับ (รวมเรียกว่า "**สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์**") และกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสัญญาซื้อขายงานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์

ค. กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต (รวมเรียกว่า "**อาคารโครงการ เมเจอร์**") เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการ เมเจอร์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม

AC. EC

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานรวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักช้อมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	หมายถึง	การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารโครงการ เมเจอร์ แก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำพื้นที่อาคารโครงการ เมเจอร์ ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใด รวมถึงการหาประโยชน์อื่นใดซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจปกติของอาคารโครงการ เมเจอร์ในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ถ้ามี)
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

AC.

EC

รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อาคารโครงการ เมเจอร์และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิหาประโยชน์ที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ดังกล่าวข้างต้น หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ได้

2. **การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**

กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอาคารโครงการ เมเจอร์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคารและพื้นที่บริการจอดรถยนต์ และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต อาคารเลขที่ 439 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมถึงพื้นที่บริการจอดรถยนต์ ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อาคารดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ (Lifestyle Entertainment Complex) เพื่อประกอบธุรกิจ โรงภาพยนตร์ และมหรสพ สวนสนุก ศูนย์กีฬา และ/หรืออาคารสำนักงาน เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในโครงการ

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญาเช่าอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และข้อ 3 ของสัญญาเช่าอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ("**วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**")

AC. FC

3. หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์

3.2 นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมจะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

3.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแลจัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์

4. แผนการดำเนินงานประจำปี

4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอาคารโครงการ เมเจอร์ ซึ่งจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 และจะเสนอแผนการดำเนินงานดังกล่าวต่อกองทุนรวมเพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีในแต่ละปี ("แผนการดำเนินงาน") อนึ่ง เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ แผนการดำเนินงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการนั้นจะต้องเป็นแผนการดำเนินงานที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติแล้ว เว้นแต่กรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2 หรือข้อ 4.4 ของสัญญาฉบับนี้

ในรอบปี 2550 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการดำเนินงานสำหรับรอบปี 2550 พร้อมกับแผนการการปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation) ของอาคารโครงการ เมเจอร์ สำหรับรอบปี 2550 ถึงปี 2554 โดยเริ่มจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับภายในงบประมาณจำนวน ไม่เกิน 15,000,000 บาท ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งมอบแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติภายใน 15 วันนับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

Ac. EC

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารโครงการ เมเจอร์ ภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงาน 5 ปีข้างต้น อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมมีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น และการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

4.2 ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใด ๆ ไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานก่อนการเริ่มดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

อย่างไรก็ดี คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานให้แล้วเสร็จโดยเร็วภายในไม่เกิน 60 วันนับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม

4.3 หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ กองทุนรวมสามารถพิจารณากำหนดแผนการดำเนินงานดังกล่าวโดยจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ประกอบกับกฎหมายหลักทรัพย์ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม โดยการพิจารณาตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

4.4 สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มิได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงาน แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขออนุมัติรายการดังกล่าวต่อกองทุนรวมโดยเร็ว ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 10 วันทำการนับจากวันที่ทราบ โดยกองทุนรวมจะต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการพิจารณาตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้น เพื่อดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจ

AC.

EC

ขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถทดรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวแทนกองทุนรวมได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้ทดรองจ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 5 ล้านบาท ต่อรอบปีบัญชี โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทดรองจ่ายเงินแทนกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะชำระคืนเงินทดรองจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. **หน้าที่ของกองทุนรวม**

5.1 กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ได้อย่างเต็มที่ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายหลักทรัพย์

5.2 ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้

5.3 ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะต้องเปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์และกระแสรายวัน (รวมเรียกว่า "**บัญชีดำเนินงาน**") ไว้กับธนาคารที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในภายหลัง กองทุนรวมจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงาน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอาคารโครงการ เมเจอร์ โดยกองทุนรวมจะโอนเงินจำนวน 3,000,000 บาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันตามความเหมาะสมของการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ไปยังบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่แผนการดำเนินงานประจำปีได้รับการอนุมัติในปีถัดไป เพื่อเป็นเงินสำรองจ่ายสำหรับการใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารงานอาคารโครงการเมเจอร์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงานดังกล่าวได้ตามขั้นตอนและวิธีการที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม

ในกรณีที่ยอดเงินในบัญชีดำเนินงานของโครงการมียอดคงเหลือน้อยกว่า 3,000,000 บาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเห็นสมควร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอให้กองทุนรวมนำเงินเข้าบัญชีดำเนินงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเอกสารหลักฐาน

AC.

EC

ประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อย ถูกต้องและครบถ้วน อาทิ ใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวเข้าบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบดังกล่าวถูกต้องและครบถ้วนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่นำเข้าในบัญชีดำเนินงานเพิ่มเติม เมื่อรวมกับจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดำเนินงานแล้วจะต้องไม่เกิน 3,000,000 บาท

หากกองทุนรวมได้รับคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอเบิกเงินชดเชย เงินทดรอง หรือสำรองจ่ายไปแทนกองทุนรวมในระหว่างรอบบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมจะโอนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานตามจำนวนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเพื่อให้กองทุนรวมตรวจตามที่กำหนดในสัญญานี้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้กองทุนรวมตรวจสอบ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับรองว่าบัญชีดำเนินงานที่เปิดตามวรรคหนึ่งจะใช้เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมเท่านั้น และบัญชีดังกล่าวจะแยกออกจากบัญชีทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมและผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมรวมถึงบุคคลอื่นที่กองทุนรวมกำหนดเข้าตรวจสอบบัญชีดังกล่าวได้ตามที่กองทุนรวมร้องขอ

5.4 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

6. ค่าตอบแทน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับค่าตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้จากกองทุนรวมตามจำนวนและในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ท้ายสัญญาฉบับนี้ ("ค่าตอบแทน") โดยกองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ดังกล่าวภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

AC.

EC

7. ระยะเวลาของสัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปี ในแต่ละคราว

ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ และกองทุนรวมได้พิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติเหมาะสมและมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ด้อยไปกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.1 เว้นแต่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อภาระ หน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด

หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

8.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ และตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหาร

AC.

EC

อสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใด ๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป

8.4 ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

8.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระเงินให้แก่กองทุนรวมจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ เมเจอร์ซึ่งกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ทั้งนี้ ให้มีจำนวนเท่ากับค่าภาษีของอาคารโครงการ เมเจอร์ที่ได้มีการชำระให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง**") กับ (ข) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ชำระให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ยกเว้นพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์และให้บริการโบว์ลิ่ง("**ค่าเช่าในส่วนค่าภาษีโรงเรือน**")

ในการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่าเช่าในส่วนของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์นั้น ให้คำนวณในแต่ละรอบปีบัญชี โดยในปี พ.ศ. 2550 ให้เริ่มคำนวณจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ให้กองทุนรวมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากกองทุนรวม

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ ในกรณีที่ค่าเช่าในส่วนค่าภาษีโรงเรือนมีจำนวนมากกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ให้แก่กองทุนรวม

9. การเลิกสัญญา

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร AC.

EC

9.1 ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

9.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา

9.3 กองทุนรวมอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาหากกองทุนรวมมี (1) รายได้รวม (Gross Revenue) น้อยกว่าร้อยละ 60 ของรายได้รวมตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี และ (2) พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate) น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมด ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ให้พิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวในวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน หรือธันวาคม (รายไตรมาส) ใด ๆ ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยให้ถือเอาเดือนกันยายน 2550 เป็นไตรมาสแรกนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

(2) ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อพ้นกำหนดเวลา 3 เดือนนับจากวันที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น

(3) "รายได้รวม (Gross Revenue)" และ "พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate)" มีรายละเอียดตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4

9.4 ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม" ของรายละเอียดโครงการ

9.5 ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

9.6 (1) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายหลักทรัพย์ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดในข้อ 9.6 (2) คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว หากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไข

AC.

EC

เหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

(2) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

9.7 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

(1) สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ฉบับใดฉบับหนึ่ง สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้

(2) สัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ได้แก่

(ก) สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ โครงการ เมเจอร์

(ข) สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง โครงการ เมเจอร์

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ 9.1 หรือ 9.6 (2) โดยภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามระยะเวลาที่ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. **การขาดคุณสมบัติ**

10.1 ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยยังไม่ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

10.2 ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือสามารถดำเนินการให้

AC

EC

บุคคลภายนอกซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเข้าปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10.3 ในระยะเวลาที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ไปพลางก่อนโดยให้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดใน **เอกสารแนบท้าย 4** ท้ายสัญญาฉบับนี้

10.4 หาก (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หรือ (2) กองทุนรวมปฏิเสธการแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 10.2 และให้บริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอหรือบุคคลอื่นใดตามที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควร และให้กองทุนรวมพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้กองทุนรวมแต่งตั้งด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

11. ผลของการเลิกสัญญา

นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา

11.1 ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านไปจริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

11.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ AC.

EC

12. **คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองและรับประกันและสัญญาต่อกองทุนรวมว่า

12.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย

12.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

12.3 การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

12.4 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มิได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ

12.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสมเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

12.6 ข้อมูลที่อยู่ใน เอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดส่งให้กองทุนรวม หรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ละเว้นไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

13. **คำรับรองของกองทุนรวม**

กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้

AC.

EC

14. ความรับผิดชดใช้

ในกรณีที่มีข้อพิพาท หรือความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน ซึ่งเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดต้องชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือ การปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ รวมถึงการกระทำผิดโดยจงใจของพนักงาน เจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นใด ที่อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความรับผิดในเรื่องดังกล่าวของกองทุนรวมจะจำกัดเฉพาะความรับผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบเกินกว่าจำนวนเงินทดแทนหรือเงินชดเชยใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาโดยทางอื่น เช่น ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว

15. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

15.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

15.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ

AC. EC

15.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว

16. **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปและเป็นการดำเนินการที่มีมูลค่าของรายการไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้โดยไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อนี้ และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการดำเนินการนั้นในรายงานประจำเดือน

17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

17.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

17.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

18. **กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท**

18.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

18.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

19. **ความสมบูรณ์ของสัญญา**

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

AC · EC

20. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

บริษัทจัดการ : บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427
โทรสาร : 02-930-3737

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777
โทรสาร : 02-688-7701

21. การใช้สิทธิ

21.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

21.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายมาริษ ท่าราบ)

ING FUNDS
ING Funds (Thailand) Co.,Ltd.

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ_____

(นายฉัฐภูมิ ขันติวิริยะ)

ลงชื่อ_____พยาน

~~(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)~~
(นายอนิรุต สีรองศรีสุนทร)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายไพรัช มิคะเสน)

AC.

เอกสารแนบท้าย 1

หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. **หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์**

1.1 ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ตั้งแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.2 บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามนโยบายการบริหารงานธุรการ การบัญชี งบประมาณ การตลาด ทรัพยากรมนุษย์ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม รวมทั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

1.3 ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียน การขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงการปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าโดยชอบตามกฎหมาย

1.4 อำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

1.5 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

1.6 อำนวยความสะดวกให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

AC. EC

1.7 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ประสานงานกับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารโครงการ เมเจอร์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำตามข้อนี้ ติดตามทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้ให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมโดยโอนไปยังบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์

1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมถึงเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่กองทุนรวมผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรและคู่สัญญาร่วมกันตกลงเป็นอย่างอื่น

1.9 จัดให้มีการประกัน และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ตามที่กองทุนรวมเห็นชอบ กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียงตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือตามสัดส่วนรายได้ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเองตามส่วนของกองทุนรวม

1.10 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้ AC

EC

1.11 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์รวมถึงภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

1.12 ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการ ให้ผู้เช่าของกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอาคารโครงการ เมเจอร์ รวมถึงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้และ/หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอาคารโครงการ เมเจอร์

1.13 ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อทำให้กองทุนรวมได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

1.14 บำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) จะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมก่อน

1.15 บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

1.16 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ และสัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของอาคารโครงการ เมเจอร์ หรือนโยบาย ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.17 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม โครงการและกฎหมายหลักทรัพย์

1.18 ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

1.19 แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าในอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวม และเสนออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน

1.20 ดำเนินการต่าง ๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์

AC. EC

2. **การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน**

2.1 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินการโดยรวมของกองทุนรวม (Gross Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อนำส่งแก่กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2.1 และ 5.2.3

2.2 จัดให้มีรายงานการบริหารงานเป็นรายเดือน และจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2.2

2.3 อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยกองทุนรวม

2.4 อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบบัญชีของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

3. **การตลาด**

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

4. **หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**

4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า

4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่กองทุนรวมกำหนด

4.3 ประสานงานกับกองทุนรวมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอนและ/หรือเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น

4.4 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

4.5 ติดต่อ ประสานงานและดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ เมเจอร์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

AC. EC

5. หน้าที่ต่อกองทุนรวม

5.1 จัดส่งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้กองทุนรวมภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมได้ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้กองทุนรวมจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร

5.2 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(1) รายงานทางการเงิน (Financial Statement) เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกำหนดส่งภายในระยะเวลา 10 วันนับแต่วันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก. งบดุล (Balance Sheet) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม

ข. งบกำไรขาดทุน (Income Statement) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม

ค. งบทดลอง (Trial Balance) เฉพาะส่วนของกองทุนรวม

ง. รายงานการวิเคราะห์ลูกหนี้ค้างชำระประจำเดือน (Aging Report)

จ. ทะเบียนคุมเช็คของกองทุนรวม

ฉ. งบกระทบยอดบัญชีเงินฝากธนาคาร (Bank Statement Reconcile)

(2) รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Management Report) เฉพาะส่วนของกองทุนรวมกำหนดส่งภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก. รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำเดือนของอาคารโครงการ เมเจอร์ ประกอบด้วย

- รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์รายได้เปรียบเทียบกับงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์ต้นทุนค่าเช่า และบริการเปรียบเทียบงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเปรียบเทียบกับงบประมาณ

AC.

EC

ข. รายงานการบริหารพื้นที่เช่า (พื้นที่ขาย)

- รายงานเปรียบเทียบการครองพื้นที่ (Occupancy) และสรุปรายได้ตามประเภทพื้นที่ขาย (Property Type)
- รายงานสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ
- รายงานการจัดทำสัญญาเช่า
- รายงานรายละเอียดผู้เช่ารายพื้นที่ แยกตามประเภทพื้นที่ขาย (Property Type)
- รายงานเงินประกันตามสัญญาเช่า

(3) รายงานการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลประกอบการของอาคารโครงการเมเจอร์ (รายงาน MD&A) ตามแบบที่ส่งให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) กำหนดส่งภายในระยะเวลา 30 วัน หลังจากวันสิ้นไตรมาส ในแต่ละไตรมาส

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปอยู่ในขณะที่เกิดรายการทางบัญชีดังกล่าว โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของตน

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือ เปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ตกลงกัน AC.

EC

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดแผนการดำเนินงาน

แผนการดำเนินงานจะต้องประกอบด้วยแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลที่เป็นการประมาณการอย่างสมเหตุสมผลสำหรับการดำเนินการใด ๆ รวมถึงรายได้และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ประมาณการกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน
2. ประมาณการรายได้ขั้นต้นจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของรายได้
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของค่าใช้จ่าย
4. ข้อเสนอแนะในการจัดเตรียมงบประมาณ และ/หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน สำหรับเรื่องต่าง ๆ ดังนี้
   (1) แผนธุรกิจโดยรวม รวมถึงแผนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดอัตราค่าเช่า เงื่อนไขและระยะเวลาการเช่า
   (2) การซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (Renovation)
   (3) ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและบริหารอสังหาริมทรัพย์
   (4) การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ การตลาด และแผนส่งเสริมการขาย
   (5) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย
   (6) แผนในการบริหารพื้นที่เช่าชั่วคราว
   (7) ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีบัญชีก่อน
   (8) ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีปัจจุบันกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง
5. ข้อมูลอื่นใดที่กองทุนรวมเห็นสมควร

AC.

EC

เอกสารแนบท้าย 3

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณจากมูลค่าการบริหารอาคารโครงการ เมเจอร์ ดังต่อไปนี้ **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน** ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งหนังสือเรียกเก็บค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมทุกวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน และในเดือนแรกและเดือนสุดท้ายในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณตามระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงของรอบระยะเวลาดังกล่าว

   รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. **ค่าคอมมิชชั่น** (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	0.5 เดือน
2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า มี 3 กรณี ดังนี้	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี	0.5 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญามากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	1.0 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน

AC
EC

3. **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์** ในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน) โดยบริษัทจัดการจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า

4. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ** (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวนับรวมถึงค่าใช้จ่ายในข้อ 1 และ 2 ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม เป็นต้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

5. **ค่าธรรมเนียมการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ ได้รับในอัตรา ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวหมายความถึงอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต

<u>หมายเหตุ</u> อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 1-5 ข้างต้นเป็นอัตราที่ใช้เฉพาะกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต เท่านั้น หากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมต่อไป

AC

EC

เอกสารแนบท้าย 4

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 9.3 ให้ "**รายได้รวม**" และ "**พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ**" มีความหมายดังต่อไปนี้

รายได้รวม (Gross Revenue) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งประกอบไปด้วย (1) ผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโรงภาพยนตร์ (2) ผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโบว์ลิ่ง (3) ผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงาน (4) ผู้เช่ารายย่อย (5) ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และ (6) รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate) หมายถึง พื้นที่ให้เช่ารวมของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต โดยไม่รวม (1) พื้นที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโรงภาพยนตร์ การให้บริการโบว์ลิ่งและผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และ (2) พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)

AC.

BC

๓ สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ

©2024 CBRE (THAILAND) CO., LTD (CBRE) | 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

คู่ฉบับ

สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2563 ระหว่าง

ก. บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด โดย นางสุดารัตน์ แสงประกาย ผู้มีอำนาจลงนามท้ายสัญญา สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 95/91 หมู่ที่8 ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า **"ผู้ให้บริการ"** ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดย นายธนกร ปุลิเวคินทร์ และ นางภารดี พูลวรลักษณ์ ผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่ที่ 1839,1839/1,1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 และ

ค. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มอบอำนาจให้ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดยมี นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ และ นางสาวสุวิมล แซ่ลิ่ม เป็นผู้รับมอบอำนาจ ลงลายมือชื่อแทน

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะรวมเรียกว่า " ผู้รับบริการ " อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(1) บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานโครงการ MAJOR CINEPLEX RATCHAYOTHIN ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1839,1839/1,1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์ เป็นผู้บริหารโครงการ MAJOR AVENUE RATCHAYOTHIN ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 234, 234/1-3 ถ.รัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะ รวมเรียกว่า **" โครงการ "** โดยผู้รับบริการ ได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการ บริเวณภายในอาคารจอดรถยนต์ และ ลานจอดรถยนต์ของโครงการ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์ และ Valet Parking ซึ่งต่อไปจะร่วมเรียกว่า **"รถยนต์"** แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้าภายนอก และ

(2) ผู้ให้บริการประสงค์จะเข้าดำเนินการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ ตามพื้นที่ต่างๆที่กำหนดไว้ในข้อ 2. ของสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้า อื่นๆ รวมทั้งการจัดเก็บค่าบริการจอดรถ โดยได้รับอนุญาตจากผู้รับบริการ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ฉบับนี้

ทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญามีรายละเอียด ดังนี้คือ

ข้อที่ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาฉบับนี้

" กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง " หมายความว่า กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้รับบริการ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของบริษัทในเครือของผู้รับบริการด้วย

" ค่าใช้จ่าย " หมายความว่า รายการใดๆ ที่ก่อให้เกิดรายจ่ายอันเกี่ยวข้องกับการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการได้ตกลงกันให้นำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการตามสัญญานี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือจะได้แก้ไขปรับปรุงในภายภาคหน้าก็ตาม โดยรายละเอียดของค่าใช้จ่ายปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

"นโยบายการอนุมัติค่าใช้จ่าย" หมายความว่า ระเบียบ ประกาศ หรือข้อกำหนดใดๆ ที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการได้ตกลงกำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการตรวจสอบ ควบคุมและหรือการอนุมัติค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวข้องกับการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือจะได้แก้ไขปรับปรุงในภายภาคหน้าก็ตาม ซึ่งรายละเอียดของนโยบายการอนุมัติค่าใช้จ่าย ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

"ลูกค้า" หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เข้ามาใช้บริการจอดรถยนต์ในโครงการ ไม่ว่าบุคคลดังกล่าวจะได้ถูกเรียกเก็บค่าบริการการจอดรถยนต์หรือไม่ก็ตาม

"รายได้" หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากค่าบริการที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บกับลูกค้าทุกประเภทที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่จอดรถยนต์

"เอกสารแนบท้าย" หมายความว่า บรรดาเอกสารใดๆ ที่สัญญาฉบับนี้อ้างถึง และแนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือแก้ไขปรับปรุงในภายภาคหน้า โดยการตกลงร่วมกันของผู้ให้บริการและผู้รับบริการ

"Profit Sharing" หมายความว่า รายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงที่จะแบ่งกันตามสัดส่วนที่ได้กำหนดไว้ในปัจจุบัน และหรือที่จะได้มีการแก้ไขปรับปรุงในอนาคต โดยการตกลงร่วมกันของผู้ให้บริการและผู้รับบริการ ตามเอกสารแนบท้าย 4

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของสัญญา

ผู้รับบริการตกลงให้ผู้ให้บริการซึ่งดำเนินธุรกิจในนาม **"ยูเซอร์วิส"** เข้าดำเนินการบริหารจัดการ พื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ และผู้ให้บริการตกลงที่จะให้บริการแก่ผู้รับบริการ ในพื้นที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้

ก) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 1 ที่ Major Cineplex Ratchayothin
ข) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 2 ที่ Major Cineplex Ratchayothin
ค) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 3 ที่ Major Avenue Ratchayothin
ง) พื้นที่จอดรถยนต์ ของบริเวณลานจอดรถ ที่ Major Avenue Ratchayothin
จ) พื้นที่ใด ๆ ที่ผู้รับบริการกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และสามารถจอดรถยนต์ได้

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกว่า **"พื้นที่จอดรถยนต์"** รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา 3

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้รับบริการประสงค์ที่จะให้ผู้ให้บริการทำการบริหารพื้นที่จอดรถยนต์ในสถานที่อื่นใดเพิ่มเติม ผู้ให้บริการตกลงและยินยอมที่จะดำเนินการตามที่ผู้รับบริการแจ้งให้ทราบ โดยคู่สัญญาตกลงและยอมรับให้ใช้ข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้บังคับระหว่างกัน เว้นแต่จะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น

ข้อ 3. ระยะเวลาของสัญญา

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาฉบับนี้มีระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568

ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาข้างต้นแล้ว ผู้รับบริการอาจขยายระยะเวลาให้ผู้ให้บริการทำการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการต่อไปอีก คราวละไม่เกิน 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือตามสัญญาซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันต่อไปก็ได้

ข้อ 4. ค่าบริหารและการแบ่งผลประโยชน์ตามสัญญา

ทั้งสองฝ่ายกำหนดค่าบริหารตามสัญญาในรูปแบบของการแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกัน หรือ Profit Sharing โดยมีอัตราการแบ่งผลประโยชน์และวิธีคำนวณผลประโยชน์ ตามเอกสารแนบท้าย 4

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้บริการ

ผู้ให้บริการตกลงว่า

5.1 จะชำระค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 4. และ/หรือ ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายให้กับผู้รับบริการภายในวันที่ 7 ของทุกเดือน

5.2 จะเป็นผู้จัดเก็บและรวบรวมข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาใช้บริการทั้งรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน ตลอดจนรายปี และหรือตามข้อมูลที่ผู้รับบริการร้องขอ

5.3 จะส่งรายงานปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาใช้บริการในแต่ละวันให้แก่ผู้รับบริการในวันทำการถัดไป และจะส่งมอบสรุปรายงานผลการดำเนินการและรายได้ค่าบริการจอดรถประจำเดือนให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 7 ของเดือนถัดไป

5.4 จะจัดระเบียบเกี่ยวกับการให้บริการ Valet Parking และจัดระเบียบเกี่ยวกับการให้บริการรถกอล์ฟ (Golf) เพื่อรับ-ส่ง ลูกค้าภายในพื้นที่การให้บริการ

5.5 จะรับทำการบำรุงรักษา ระบบอุปกรณ์ควบคุมคอมพิวเตอร์ Smart Park System พร้อมทั้งชุดอุปกรณ์ควบคุมส่วนกลาง (Smart Park Center) รวมถึงบัตรจอดรถ และ E-Stamp ที่ใช้ในปัจจุบันทั้งหมดจากผู้รับบริการ โดยคิดค่าบำรุงรักษาเป็นราคาเหมาจ่าย เดือนละ 30,000 บาท ซึ่งไม่รวมกับอุปกรณ์ที่ชำรุด และ/หรือ เสีย และ/หรือ อุปกรณ์ที่ได้มีการติดตั้งใหม่ ตามเอกสารแนบท้าย 1 หมวด ข. ข้อที่ 1 และตามเอกสารแนบท้าย 7

5.6 จะจัดให้มีการบริการที่มีมาตรฐานสำหรับการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ที่เท่าเทียม หรือดีกว่ามาตรฐานของผู้ให้บริการรายอื่นที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับผู้ให้บริการ

5.7 จะจัดการบริหารพื้นที่จอดรถยนต์ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด และจัดเก็บค่าบริการจอดรถยนต์จากลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการอย่างครบถ้วนและเป็นธรรม โดยรายละเอียดของอัตราค่าบริการต่างๆนั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย หมายเลข 5 และหากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการ ตามเอกสารแนบท้าย 5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

5.8 จะเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ระบบควบคุมการจัดเก็บค่าจอดรถให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดเวลาเพื่อให้การให้บริการจอดรถมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่อุปกรณ์เกิดการขัดข้องผู้ให้บริการจะทำการซ่อมแซมหรือจัดหาอุปกรณ์ใหม่มาทดแทน ภายใน 3 ชั่วโมงนับจากเวลาที่อุปกรณ์เริ่มขัดข้อง

5.9 จะเป็นผู้จัดหาบุคลากรที่มีคุณสมบัติและความประพฤติที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกำหนดให้พนักงานแต่งกายตามระเบียบที่ผู้รับบริการกำหนดไว้ โดยรายละเอียดของคุณสมบัติ และจำนวนพนักงานที่ผู้ให้บริการจะต้องจัดหาในแต่ละตำแหน่งนั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา 6 ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า **"พนักงาน"** โดยอัตราค่าจ้างแรงงานของพนักงานจะได้รับการปรับขึ้นประจำปีดังนี้

5.9.1 การปรับอัตราค่าจ้างแรงงานของพนักงานต้องได้รับพิจารณาเห็นชอบร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองตลอดอายุสัญญา

5.9.2 พนักงานรับเหมาช่วง (Outsource) ของผู้ให้บริการ จะได้รับการปรับขึ้น ในกรณีที่ทางราชการประกาศปรับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำให้สูงขึ้น ผู้รับบริการ จะยินยอมให้ ผู้ให้บริการ ปรับอัตราค่าจ้างใหม่ให้สอดคล้องกับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนดขึ้นใหม่ ในอัตราที่ตกลงร่วมกันตามควรแก่กรณี นับแต่วันที่ประกาศของทางราชการนั้นมีผลบังคับใช้เป็นต้นไป

5.10 จะจัดอบรม หรือปฐมนิเทศพนักงานในเบื้องต้น เพื่อให้พนักงานรับทราบและเข้าใจในลักษณะหรือประเภทของงาน รวมถึงสภาพการทำงาน ระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และหรือระเบียบเกี่ยวกับการใช้สถานที่ของผู้รับบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

5.11 จะจัดให้พนักงานปฏิบัติตามประกาศ คำสั่งหรือระเบียบใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมายของผู้รับบริการ เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ไม่ว่า ประกาศ คำสั่ง หรือระเบียบดังกล่าวจะมีอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือที่ผู้รับบริการจะได้กำหนดในภายภาคหน้า อย่างไรก็ตาม ประกาศ คำสั่ง หรือระเบียบดังกล่าว จะต้องไม่เป็นอุปสรรคหรือขัดต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการตามสัญญานี้

5.12 จะดูแลให้ลูกค้าที่เข้ามารับบริการปฏิบัติตามระเบียบ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้พื้นที่จอดที่ผู้รับบริการได้กำหนดไว้ ไม่ว่าระเบียบและข้อกำหนดนั้นจะได้กำหนดภายหลังจากวันทำสัญญานี้ และเมื่อผู้รับบริการเห็นว่ามีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงระเบียบหรือข้อกำหนดใดหรือจำเป็นต้องออกระเบียบหรือข้อกำหนดใดเพิ่มขึ้น ผู้ให้บริการยินดีที่จะร่วมพิจารณาและให้ความร่วมมือในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือออกระเบียบและข้อกำหนดเพิ่มขึ้นตามที่ผู้รับบริการจะเห็นสมควร

5.13 จะกำหนดระเบียบและมาตรฐานในการเข้าปฏิบัติงานของพนักงานอย่างชัดเจนและเทียบเท่าในสาระสำคัญกับศูนย์การค้าชั้นนำทั่วไป ซึ่งต้องรวมถึงการจัดให้มีตู้เก็บของสำหรับพนักงานก่อนเข้าปฏิบัติงานและการกำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนเมื่อพนักงานปฏิบัติผิดระเบียบ

5.14 มีหน้าที่และความรับผิดชอบทั้งปวง ในฐานะนายจ้างตามกฎหมายแรงงานต่อพนักงานทุกคนและตกลงว่าจะดำเนินการจัดให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ตามกฎหมายแรงงานทุกประการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการตกลงเป็นผู้ดำเนินการจัดหาสวัสดิการพื้นฐานด้วยค่าใช้จ่ายของตน ให้กับพนักงานของผู้ให้บริการทั้งสิ้น

ทั้งนี้หากสัญญานี้มีอันสิ้นสุดลง อันเนื่องจากสาเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด ไม่ว่าจะเป็นการละเมิดข้อตกลงต่างๆ หรือการสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาจ้างฉบับนี้ ผู้ให้บริการจะต้องรับตัวพนักงานกลับทันที และจะไม่ส่งพนักงานกลับเข้ามาปฏิบัติงานอีก จนกว่าจะได้รับการทำสัญญาฉบับใหม่ หรือดำเนินการอื่นตามจะตกลงกัน

5.15 จะให้ความร่วมมือและสนับสนุนในการทำ Co-promotion กับโครงการ เมื่อมีเทศกาลต่างๆ โดยผู้รับบริการจะแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นคราวๆไปในระยะเวลาอันสมควร

5.16 จะเป็นผู้ทำความสะอาดและดูแลบำรุงรักษาพื้นที่จอดรถให้อยู่ในสภาพที่ดีและสะอาดสวยงาม และถูกสุขลักษณะตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

5.17 จะต้องอำนวยความสะดวกและยินยอมแก่ผู้รับบริการทุกคราว ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ เพื่อดำเนินการต่างๆ อันสนับสนุนธุรกิจของผู้รับบริการ เช่นการติดตั้งป้ายโฆษณา Banner,ป้ายกล่องไฟและ/หรือสื่อโฆษณาในรูปแบบชุดยูนิฟอร์มของพนักงานให้บริการจราจร, แคชเชียร์, รักษาความปลอดภัย, รักษาความสะอาด เป็นต้น โดยต้องไม่ส่งผลกระทบต่อระบบควบคุมคอมพิวเตอร์, จำนวนพื้นที่ให้บริการจอดรถยนต์ ทั้งนี้ค่าสาธารณูปโภคอันอาจเกิดจากสื่อโฆษณาเหล่านั้นจะไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาฉบับนี้ โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นนี้ ผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว

5.18 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้บริการจะส่งมอบระบบอุปกรณ์ควบคุมคอมพิวเตอร์ (Smart Park System) ที่ใช้ภายในโครงการ รวมถึงอุปกรณ์ที่ได้ติดตั้งไว้แล้ว และหรือที่ผู้ให้บริการอาจติดตั้งเพิ่มเติมในอนาคต ภายในระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ให้กับผู้รับบริการโดยไม่คิดมูลค่า

5.19 จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบรับชำระค่าโทรศัพท์ในสถานที่ที่ใช้สำหรับเป็นพื้นที่สำนักงานตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงตามอัตราที่หน่วยงานราชการ และหรือหน่วยงานเอกชนที่ให้บริการเรียกเก็บ และจะต้องเป็นผู้ชำระ ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้าในพื้นให้บริการให้แก่ผู้รับบริการเป็นจำนวนเงิน 100,000 บาท(หนึ่งแสนบาทถ้วน) ต่อเดือนตลอดอายุสัญญา โดยหักเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์

ทั้งนี้ ค่าน้ำประปา และค่ากระแสไฟฟ้านั้น ผู้รับบริการสงวนสิทธิ์ที่จะเรียกเก็บ และหรือเปลี่ยนแปลงตามอัตราที่เรียกเก็บได้ตามอัตราที่ทางราชการ และหรือหน่วยงานเอกชนที่ให้บริการประกาศปรับอัตรา

5.20 จะจัดหาระบบคอมพิวเตอร์และหรืออุปกรณ์ใดๆ เพื่อใช้ในการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ผู้ให้บริการจะต้องจัดหานั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7 โดยค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายร่วม

5.21 จะติดตั้ง และหรือปรับปรุงระบบ และหรืออุปกรณ์ใดๆ เพื่อใช้ในการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ผู้ให้บริการจะต้องติดนั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7

5.22 ผู้ให้บริการจะทำการเก็บเงินค่าบริการจอดรถและเงินจากรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญานี้ นำเข้าบัญชี บมจ.เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป เพื่อรับชำระรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ รายเดือนของผู้ให้บริการและจัดแบ่งผลกำไรให้แก่ผู้ให้บริการอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตามระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาในข้อที่ 6.3 และทางผู้รับบริการจะดำเนินการจ่ายคืนให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน

5.23 ในกรณีที่เกิดความเสียหายหรือสูญหายต่อรถยนต์,รถจักรยานยนต์ และหรือทรัพย์สินใดๆ ภายในพื้นที่จอดรถ ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในความเสียหายตามสัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ ของความเสียหายที่เกิดขึ้น หากความเสียหายเกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งนอกเหนือจากความรับผิดชอบของบริษัทรักษาความปลอดภัย

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้รับบริการ

ผู้รับบริการตกลงว่า

6.1 จะจัดพื้นที่ให้ผู้ให้บริการใช้สำหรับเป็นพื้นที่สำนักงานของพนักงานผู้ให้บริการ โดยไม่เสียค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดเพิ่มขึ้น เว้นแต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ 5.19 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 จะแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อผู้รับบริการประสงค์ที่จะทำ Co-promotion ต่าง ๆ ในโครงการ ตามข้อ 5.15 ของสัญญาฉบับนี้

6.3 มีสิทธิเรียกให้ผู้ให้บริการนำส่งเอกสารต่างๆซึ่งเกี่ยวข้องตามสัญญานี้จากผู้ให้บริการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องเช่นทะเบียนทรัพย์สิน บันทึกรายการค่าใช้จ่าย เป็นต้น โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้กับผู้รับบริการภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้รับบริการ และไม่ตัดสิทธิผู้รับบริการในการให้ผู้แทนและหรือบุคคลที่สามในการเข้าตรวจสอบเอกสาร อุปกรณ์และทรัพย์สินตามสัญญานี้และผู้ให้บริการตกลงให้ความร่วมมือในการอำนวยความสะดวก

ข้อ 7. ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา

คู่สัญญาทุกฝ่ายรับทราบและเข้าใจดีว่า การให้บริการตามสัญญามีลักษณะเป็นการจ้างบริหารจัดการ และไม่มีนิติสัมพันธ์กันในลักษณะเป็นการจ้างแรงงาน หุ้นส่วน หรือตัวแทนนายหน้ากันแต่อย่างใด

ข้อ 8. การบอกเลิกสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้บางส่วนหรือทั้งหมด และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้ผิดสัญญาให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญา และให้สิทธิให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้

ในกรณีผู้รับบริการผิดสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆที่ทางผู้ให้บริการได้จัดหาและติดตั้งคงเป็นของผู้ให้บริการและถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

ในกรณีผู้ให้บริการผิดสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆที่ทางผู้ให้บริการได้จัดหาและติดตั้งตกเป็นของผู้รับบริการ และถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที

ข้อ 9. ข้อมูลอันเป็นความลับ

ผู้ให้บริการจะต้องไม่เปิดเผยหรือนำไปใช้ซึ่งข้อมูลอันถือว่าเป็นความลับทางการค้าของผู้รับบริการ ไม่ว่าจะเป็นแผนการตลาด โครงการต่างๆ หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้รับบริการไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนซึ่งผู้ให้บริการได้รับทราบไม่ว่าจากสื่อข้อมูลใดๆ ก็ตาม ในระหว่างการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือภายหลังจากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น

ข้อ 10. ข้อตกลงอื่น

10.1 คู่สัญญาตกลงที่จะยึดถือข้อตกลงที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้บังคับระหว่างกันเท่านั้น บรรดาข้อตกลงอื่นใดไม่ว่าจะเป็นด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร จดหมายโต้ตอบไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตามไม่ให้นำมาใช้บังคับระหว่างกันไม่ว่ากรณีใดๆ

10.2 ในกรณีที่ข้อตกลงในเอกสารแนบท้ายขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ และหรือ ข้อตกลงในเอกสารแนบท้ายขัดหรือแย้งกันเอง คู่สัญญาตกลงหาข้อยุติตามเหตุและผลอันสมควร

10.3 การผ่อนผัน ผ่อนเวลาหรือละเว้นการใช้สิทธิใดๆ ที่คู่สัญญามีอยู่ต่อกันตามสัญญานี้ ไม่ถือว่า คู่สัญญาได้สละสิทธิประโยชน์ใดๆ ที่มีอยู่ต่อกันแต่อย่างใด

10.4 ในกรณีที่คู่สัญญามีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่วันผิดนัด

10.5 การบอกกล่าว ทวงถามหรือส่งเอกสารใดๆ อันพึงมีแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ทราบแล้วนับแต่วันที่คำบอกกล่าว หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ

คู่ฉบับ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้วเห็นว่าตรงกับเจตนาของตน จึงลงลายมือชื่อพร้อมกับประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ในนาม บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด

ลงชื่อ.....ผู้ให้บริการ

(นางสุดารัตน์ แสงประกาย)

ในนาม บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ

(นายธนกร ปุลิเวคินทร์ และ นางภารดี พูลวรลักษณ์)

ในนาม กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์

ลงชื่อ.....ผู้รับบริการ

(นางสาวฐิตาภัสร์ อิสราพรพัฒน์ และ นางสาวสุวิมล แซ่ลิ่ม)

ลงชื่อ.....**พยาน**

(นายประวิงศักดิ์ หนูทวี)

ลงชื่อ.....**พยาน**

(นายเสถียร แสงประกาย)

7/7

การคำนวณหลักเกณฑ์การหาสัดส่วนการแบ่งกำไรจากการเรียกเก็บค่าบริการจอดรถ
ระหว่าง Major Ratchaythin และ Major Avenue

จำนวนช่องจอดรถ

เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน

ลำดับที่	พื้นที่	จำนวน/คัน
1	อาคาร 1	364
2	อาคาร 2	304
3	ลานจอดติดกับเปิดท้าย	35
	รวม	703

กองทุนรวม ไลฟ์ สไตล์

ลำดับที่	พื้นที่	จำนวน/คัน
1	อาคาร 3	607
2	ลานจอดด้านหน้า	20
		627

สรุป เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน 703 คัน

กองทุนรวม ไลฟ์ สไตล์ 627 คัน

รวม 1,330 คัน

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบ

(นายกุศล บุญยะฤทธิ์)

ผู้จัดการฝ่ายศูนย์การค้า เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ สาขารัชโยธิน

สัญญาเช่าอาคาร

ต้นฉบับ

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**" หรือ "**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 1839, 1839/1 1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("**ผู้เช่า**")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วน ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "**อาคาร**" ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในบริเวณชั้นที่ 3, 5 และ 6 รวม 10,969.84 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และต่อไปจะเรียกว่า "**สถานที่เช่า**" เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับโรงภาพยนตร์ โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการค้า MAJOR CINEPLEX รัชโยธิน รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญา หรือที่จะดำเนินการในอนาคต ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ("**ระยะเวลาการเช่า**") ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติมนอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ("**การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ**") โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าอาจร้องขอ และผู้ให้เช่าจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้

เช่าครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดรับกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน

1.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสูตรเดิม

1.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าเช่าที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการเช่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้เช่าจะนำเสนออัตราค่าเช่าใหม่พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้ให้เช่ามีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ

1.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเช่าสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย

2. ค่าเช่า

2.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.2. ให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2580

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง

2.3. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 (**"วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า"**) โดยผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2571 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 7-9 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2574 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 10-15 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าลดลง ผู้เช่าตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่า และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าเพื่อมาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าเช่าหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า เพื่อขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้เช่า รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกัน

เจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้เช่า โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. **ข้อรับรองของผู้เช่า**

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น หรือผู้เช่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่า ดังต่อไปนี้

3.1. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ในการขออนุญาตดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบแบบแปลนรายละเอียดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจและอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนทำการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติม

(2) ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือระเบียบคำสั่งใด ๆ ของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่า และปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนจะไม่ทำการใดเป็นเหตุให้สถานที่เช่าและ/หรือ อาคารได้รับความเสียหายหรือขาดความมั่นคงแข็งแรงหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ

(3) จะหยุดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทันทีที่การดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมอาจก่อให้เกิดความเสียหายและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิและจะไม่เรียกค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

การกระทำใด ๆ ดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำขึ้นในสถานที่เช่า ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคต ที่มีลักษณะที่ติดตรึงตราถาวรกับสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะกำหนดให้มีการรื้อถอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและทำให้ทรัพย์ที่เช่ามีสภาพดีดังเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในผลของการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการตามที่เห็นสมควรได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากการดำเนินการดังกล่าว เป็นการดำเนินการนอกเหนือจากหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการตามสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง โดยผู้เช่าจะไม่คัดค้านและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

3.2. ผู้เช่าจะประกอบกิจการในสถานที่เช่าเฉพาะประเภทที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 เท่านั้น

3.3. ผู้เช่าจะต้องไม่หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 ครั้ง ในรอบปีปฏิทิน และการหยุดในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกิน 3 วันติดต่อกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นการหยุดตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งของหน่วยงานรัฐที่มีอำนาจ ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 วัน ผู้เช่าจะต้องเสนอเรื่องให้ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาและต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

3.4. ผู้ให้เช่ามีสิทธิห้ามมิให้ลูกจ้าง บริวาร หรือผู้เช่าช่วงของผู้เช่า หรือลูกค้าของผู้เช่าเข้าไปในบริเวณสถานที่เช่าหรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ที่จะก่อหรือได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

3.5. ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้ประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าตามสมควร ทั้งที่ได้ประกาศใช้ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นภายในภาคหน้าอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาการเช่านี้

3.6. ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนหรือขอรับ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตสำหรับการประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่าต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

3.7. ผู้เช่าจะไม่เก็บรักษา หรือนำเข้ามาในสถานที่เช่าซึ่งวัสดุ หรือสารใดที่อาจเกิดการเผาไหม้ได้ในตัวเอง วัตถุไวไฟ หรือของอื่นที่มีสภาพเป็นอันตรายได้ในตัวเอง หรือสิ่งของที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่การประกอบกิจการค้าของผู้เช่าจำเป็นต้องนำวัสดุหรืออุปกรณ์ดังกล่าวเข้าไปในสถานที่เช่าซึ่งผู้เช่าต้องจัดส่งรูปแบบรายละเอียดแสดงคุณสมบัติของวัสดุอุปกรณ์ที่นำเข้าตลอดจนแบบแปลนการติดตั้ง และวิธีการป้องกันอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นจากวัสดุอุปกรณ์นั้นเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นชอบ และอนุมัติก่อนนำเข้า และติดตั้ง กรณีที่ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นว่าสิ่งของ หรือวัตถุชนิดใดอาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรือภยันตรายใด ๆ ต่อสถานที่เช่า หรือไม่สมควรจะอยู่ในสถานที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าจะต้องขนย้ายสิ่งของชนิดนั้น ๆ ออกไปจากสถานที่เช่าทันที

3.8. ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันทำการ เว้นแต่ กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

3.9. ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่าคงอยู่ใน

สภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ถ้าเกิดความชำรุดเสียหายหรือสูญหายอันเกิดจากความประมาทเลินเล่อ การละเลย หรือการบำรุงรักษาผิดวิธี หรือความผิดอื่นใดของผู้เช่าต่อสถานที่เช่าผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน และผู้เช่าจะรีบซ่อมแซมสิ่งชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายโดยพลัน และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปทำการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอุปกรณ์ที่อยู่ในสถานที่เช่าได้แทน โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการสำรองค่าใช้จ่ายใด ๆ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

3.10. ผู้เช่าตกลงว่าจะให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า หรือผู้รับบริการ และจะประกอบกิจการค้าที่ทำให้เป็นการเสริมสร้างชื่อทางการค้า และชื่อเสียงให้แก่อาคาร และสถานที่เช่า

3.11. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรืออนุญาตให้ใช้หรือปล่อยให้สถานที่เช่าทั้งหมดหรือแม้แต่ส่วนใดส่วนหนึ่งประกอบกิจการอันเป็นการผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นการขัดต่อนโยบายบริหารอาคารของผู้ให้เช่าที่ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หรืออาจจะเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อความไม่สงบสุข หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่น รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้เช่ารายอื่นในอาคาร เช่น ไม่เปิดเครื่องเสียงที่ดังเกินกว่าเหตุ ไม่นำสิ่งของมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่า เป็นต้น

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิ่งของใด ๆ มาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือนอกสถานที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารื้อถอนขนย้ายสิ่งของที่ผู้เช่านำมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดออกไปเก็บรักษาไว้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแต่การนั้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า หากครบ 7 วัน แล้วผู้เช่าไม่มารับคืนให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิในทรัพย์สินหรือสิ่งของเหล่านั้น ตลอดจนผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายจ่ายแจก ทำลายหรือกระทำการใด ๆ ตามที่เห็นสมควรโดยผู้เช่าสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

3.12. ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย อนุญาต หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งพักอาศัยในสถานที่เช่าตลอดจนจะไม่นำสัตว์เลี้ยงที่มีชีวิต เช่น สุนัข แมว ไปเก็บหรือเลี้ยงไว้ในสถานที่เช่าหรือประกอบอาหารในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารซึ่งผู้เช่าจะต้องจัดให้มีเครื่องมือ หรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการเก็บกำจัดกลิ่น ควัน และเสียงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบอาหาร รวมทั้งระบายกลิ่น ควันออกจากสถานที่เช่าตามจุดที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

3.13. ผู้เช่าจะรักษาสถานที่เช่าให้สะอาดอยู่เสมอด้วยวิญญูชนจะถือปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตนไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือรบกวน หรือเสื่อมสุขภาพแก่ผู้คนเคียงข้าง ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง

3.14. ผู้เช่าตกลงว่าจะดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่าตามปกติวิสัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ให้เกิดความสกปรกหรือเป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้ที่พบเห็นรวมทั้งการรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าด้วยและจะทิ้งขยะมูลฝอยในภาชนะ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

3.15. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามที่ได้มีการดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) เฉพาะสำหรับการประกอบธุรกิจตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ามีรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) นอกเหนือจากที่มีไว้สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าเอง ผู้เช่าตกลงแบ่งปันรายได้ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราที่จะได้ตกลงกันต่อไป

3.16. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำด้วยวิธีการใด ๆ อันเป็นการรบกวนสถานที่เช่าข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันอาจจะหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อโครงสร้างของสถานที่เช่า และ/หรือ ตัวอาคารหรือของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือของบุคคลอื่นใด

3.17. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่วางหรือนำเข้าหรือติดตั้งวัตถุใด ๆ ที่มีน้ำหนักเกิน 400 กิโลกรัมต่อพื้นที่ 1 ตารางเมตร

3.18. ในการขนสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ของผู้เช่าเพื่อผ่านเข้า หรือออกจากสถานที่เช่าผู้เช่าจะต้องกระทำการในเวลา เส้นทาง และวิธีการขนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น

3.19. ผู้เช่าจะไม่จัดหรือยินยอมอนุญาตให้มีการขายทอดตลาดใด ๆ ในสถานที่เช่า

3.20. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ความร่วมมือต่อผู้ให้เช่าในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่ผู้ให้เช่าได้จัดขึ้น เพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่า

3.21. ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของสถานที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าครอบครอง หรือใช้ประโยชน์แทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว

3.22. ก่อนหน้าวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ ผู้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนนำผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่เข้าตรวจดูสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามสมควร

3.23. เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่านี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามบรรดาสิ่งที่ติดตรึงตราในลักษณะถาวรกับสถานที่เช่า และ/หรือ ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากรื้อถอนแล้วจะ

เกิดความเสียหายต่อสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะทำการรื้อถอนออกไปไม่ได้โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

3.24. ภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์คืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้เช่ายินยอมรับผิดชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

3.25. ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยบริษัทเดียวกันกับบริษัทที่ทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักของผู้ให้เช่า และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่าเพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ใช้บริการของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อการชดใช้ต่อความรับผิดของผู้เช่า ตามกฎหมายต่อความเสียหาย หรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับบุคคลอื่นในสถานที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้จ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

3.26. ผู้เช่ารับรองว่าข้อมูลและเอกสารต่างๆ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณค่าเช่า) ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ให้เช่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ ในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งอันอาจทำให้ผู้ให้เช่าสำคัญผิดในสาระสำคัญ

4. **ข้อจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า**

4.1. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการชำรุดของอาคาร หรือเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ทั้งหมดที่เกิดต่อทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกายของผู้เช่า บริวาร หรือตัวแทนของผู้เช่า ผู้เช่าช่วงของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบทันที เพื่อที่ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขต่อไป

4.2. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บที่เกิดกับพนักงานของผู้เช่า ผู้มาติดต่อหรือลูกค้าของผู้เช่าในบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าเป็นความเสียหาย

ที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ

4.3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในสถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง หรือเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงสถานที่เช่า ประโยชน์ในการปรับปรุงพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ส่วนกลาง และประโยชน์ด้านความปลอดภัยโดยผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าด้วยดี ทั้งนี้ การติดตั้งดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.4. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือเหตุขัดข้องใด ๆ หรือความไม่สะดวกต่าง ๆ ของผู้เช่าเนื่องจากความจำเป็นในการติดตั้ง การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร หรือสถานที่เช่า ตามที่จำเป็น หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.5. ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนไม่ต้องรับผิดต่อการกระทำใด ๆ ที่กระทำไปตามสิทธิของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสมควรโดยชอบด้วยกฎหมาย

5. **การจดทะเบียนการเช่า**

ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่ต่ำกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าที่เกิดตามสัญญานี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสัญญาเช่า ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

6. **การใช้สิทธิของผู้ให้เช่า**

การที่ผู้ให้เช่าละเลย หรือล่าช้าในการใช้สิทธิตน หรือหากจะต้องดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นการสละสิทธิของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

7. **ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาเช่า**

7.1. สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

(1) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยไม่มีการตกลงกันต่อสัญญาเช่า

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาเป็นหนังสือแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ได้กำหนด

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ให้ถือว่าเป็นการที่ผู้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ และหากผู้เช่ายังคงมีหนี้ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และ/หรือ เงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่กับผู้ให้เช่าได้ (หากมี) และหากยังมีหนี้ค้างชำระอีก ผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนครบอายุ เว้นแต่ ผู้เช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายอื่นที่มีคุณสมบัติที่ผู้ให้เช่ายอมรับได้เข้ามาเป็นผู้เช่าแทน ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญานี้ ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนกระทั่งผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง (หากมี)

7.2. ในกรณีที่สัญญาเช่านี้เลิกหรือสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้ทันที

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ภายใน 120 วัน นับจากวันที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากกรณีการสิ้นสุดสัญญาตามวรรคแรก หรือภายหลังระยะเวลา 120 วันตามวรรคสอง แล้วแต่กรณี ผู้เช่ายินยอมสละการครอบครองสถานที่เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ไม่ว่าจะโดยวิธีเข้าไปครอบครองทำการเปิด หรือทำลายกุญแจประตู หรือปิดสถานที่เช่าด้วยอุปกรณ์ใด หรือทำการเปลี่ยนกุญแจ หรือประตู หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ใด ๆ และ/หรือ มีอำนาจงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องบอก

กล่าวล่วงหน้า โดยถือว่าการกระทำต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่าดังกล่าวนั้นไม่เป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญาแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการขนย้ายทรัพย์สินที่ตกติดหรืออยู่ภายในพื้นที่ของผู้เช่าไปเก็บ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเหมาะสมและมีความปลอดภัย และขับไล่ผู้เช่าพร้อมบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าได้

อนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของผู้เช่า อันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินหรือการเก็บรักษาทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดต่อความเสียหายดังกล่าวด้วยประการใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า หรือพนักงาน ผู้รับจ้าง หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ายังต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าขนย้ายและเก็บรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ในอัตราที่ผู้ให้เช่าได้ชำระตามจริง

ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บไว้ในสถานที่ของผู้ให้เช่าดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องทำหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อเรียกให้ผู้เช่ามาติดต่อขอรับทรัพย์สินของผู้เช่าได้ ซึ่งในการส่งหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ หากผู้เช่ามิได้ทำการติดต่อมาภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะสละสิทธิในการครอบครองทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้ใด ๆ ค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถยึดหน่วงบรรดาทรัพย์สินทั้งหมด หรือแต่บางส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในสถานที่เช่าไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน และ/หรือ สามารถนำทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ด้วย

8. **การผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่า**

8.1. ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่านี้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปยึดและถือครองบริเวณสถานที่เช่าได้ทันที ตลอดจนงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น

8.2. กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้เช่าทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดใช้ค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ใน

ส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

8.3. ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้เช่าผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้เช่ากำหนด หรือผิดสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

8.4. ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือวินาศภัยอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการในสถานที่เช่าต่อไปได้อีกแล้ว ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

9. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ หรือในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิ

ยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่า รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่าในข้ออื่น ๆ ที่มิได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดูแลรักษาสถานที่เช่า

10. อื่น ๆ

10.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้เช่าได้ทราบแล้ว

10.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวทวงถามหรือเอกสารนั้นถึงไปถึงตามปกติ

10.3. กรณีที่ผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าย้ายที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

10.4. ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการตกลงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรที่มีมาก่อนสัญญานี้ไม่ให้มีผลใช้บังคับ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความนอกเหนือจากรายละเอียด และเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับต่อเมื่อทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย

10.5. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

10.6. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และบันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ โดยเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 1 ฉบับและคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ_____

(นายกัณฑสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายปรวุฒิ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ_____

(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

ลงชื่อ_____

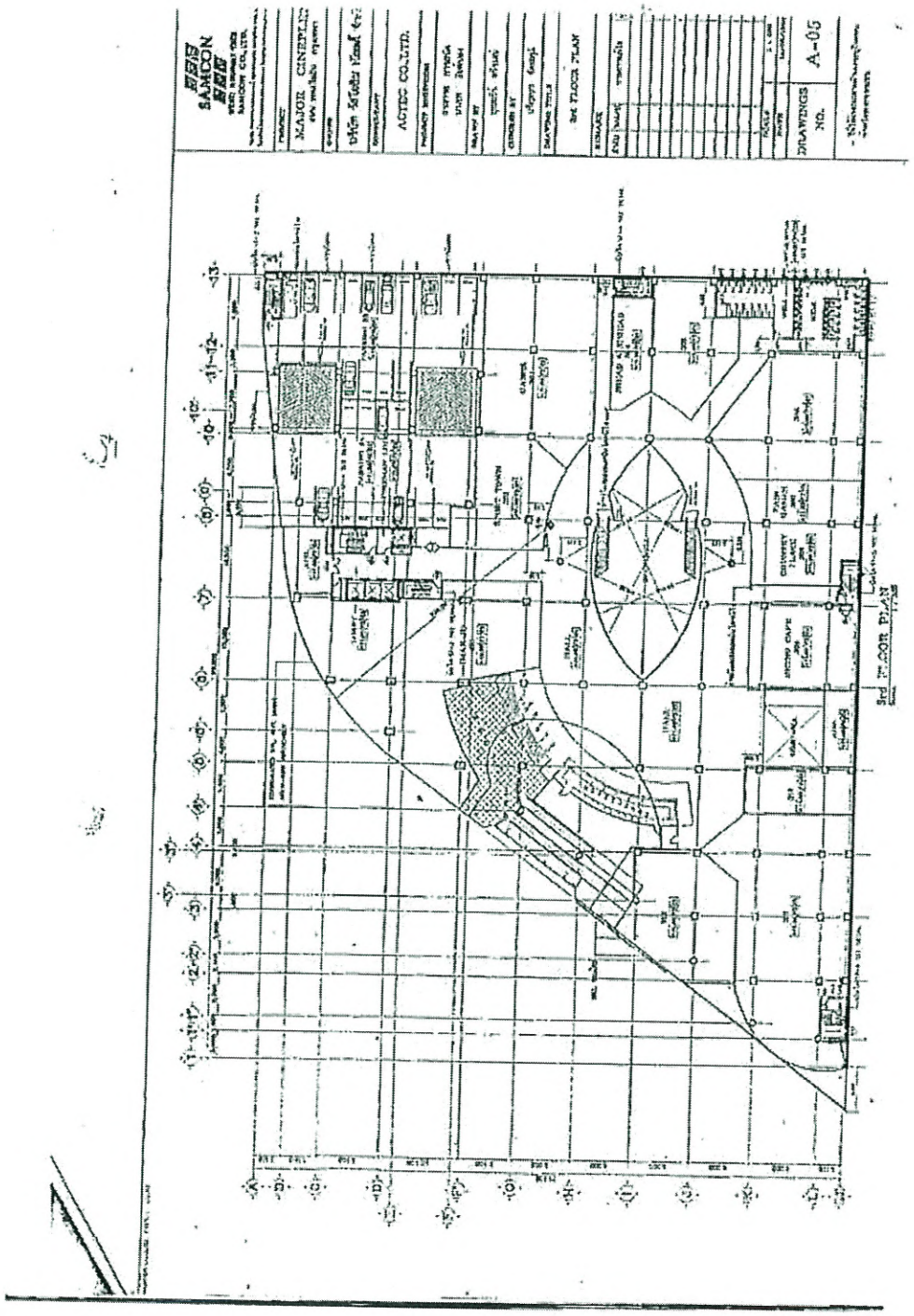
(นายธนกร ปุลิเวคินทร์)

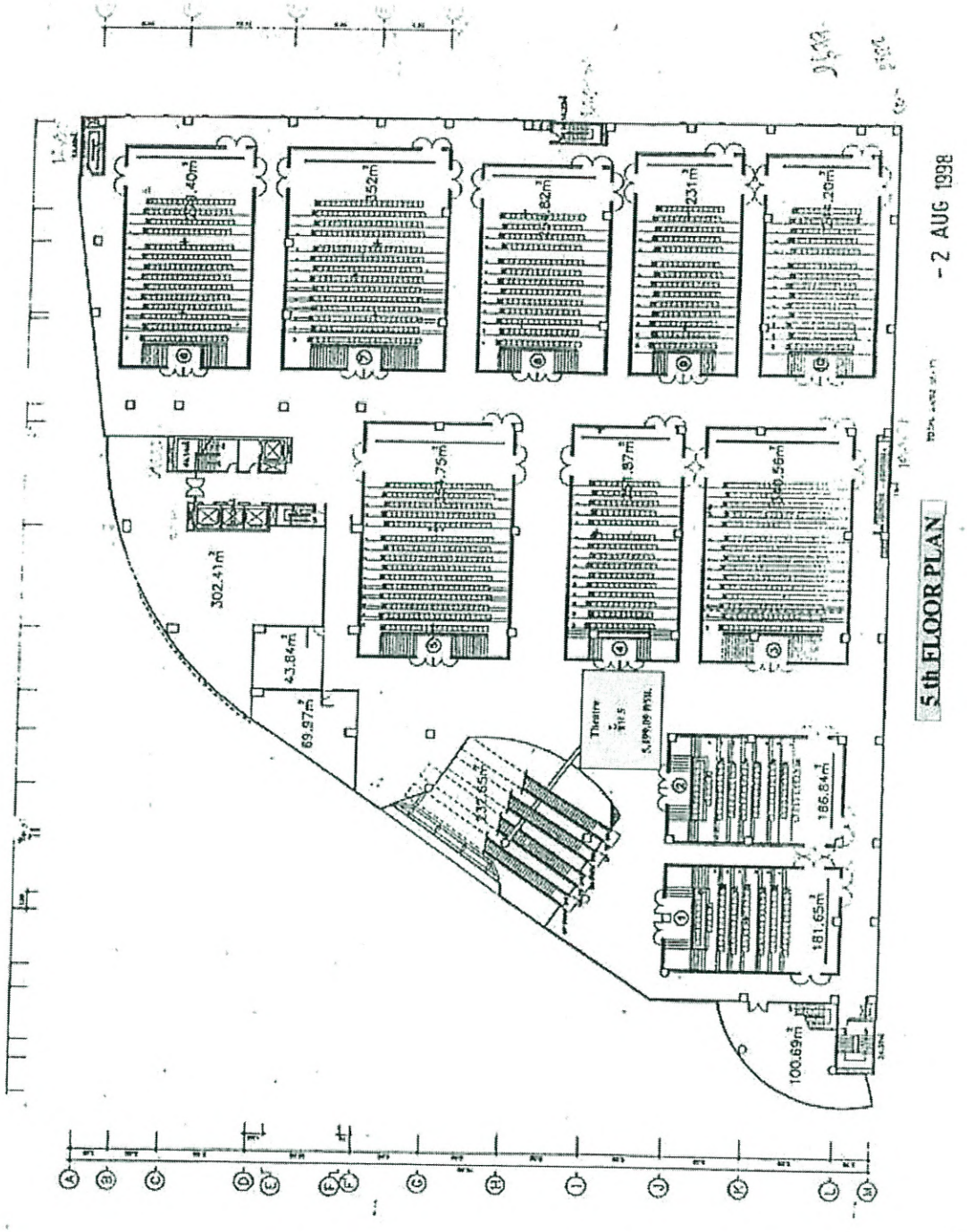
ลงชื่อ_____พยาน

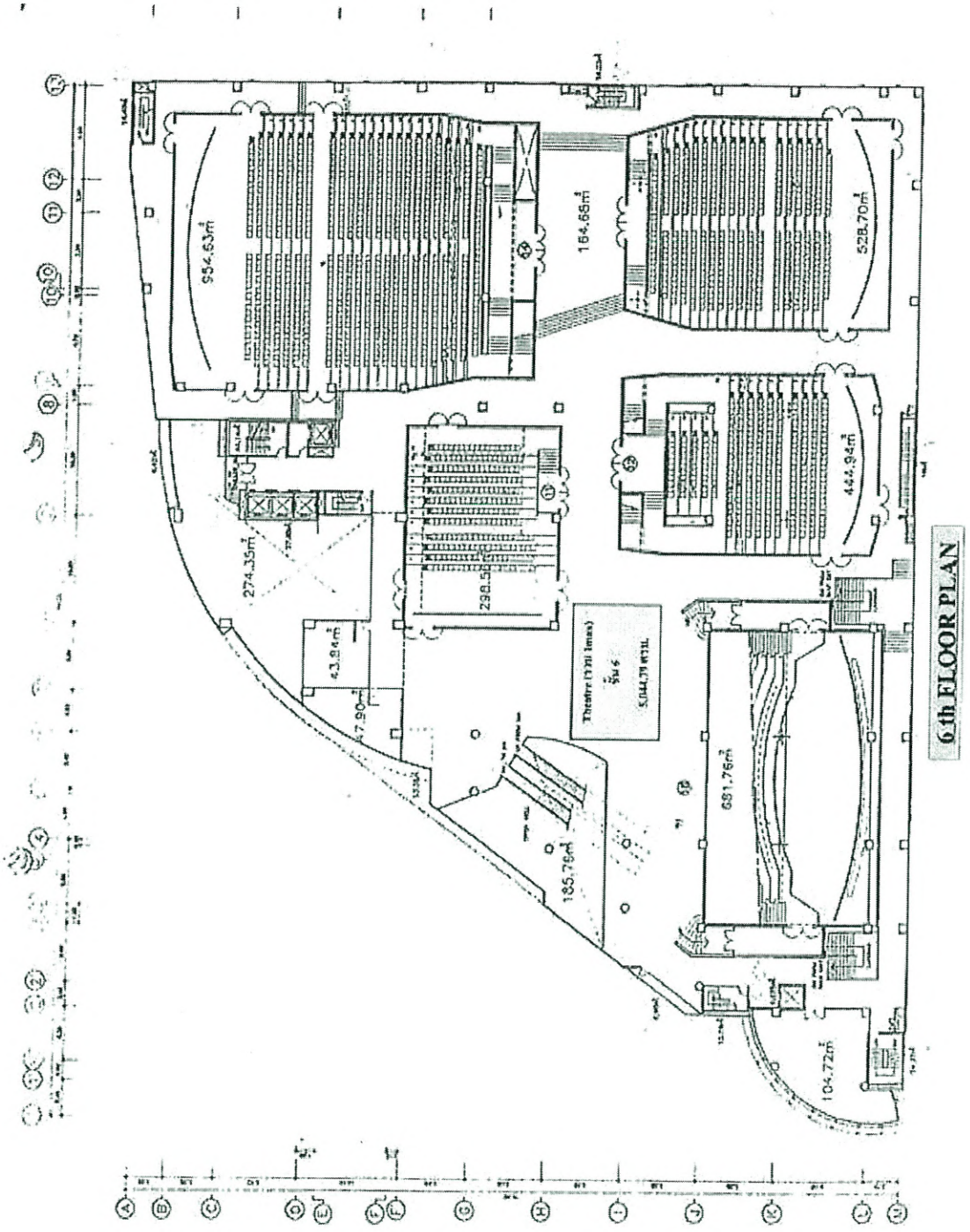
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

แผนผังสถานที่เช่า




- 2 AUG 1998
5th FLOOR PLAN
Theatre
302.41m²
43.84m²
69.97m²
137.65m²
186.84m²
181.65m²
100.69m²


954.63m²
164.65m²
528.70m²
444.94m²
274.35m²
298.50
43.94m²
17.90m²
185.75m²
681.76m²
104.72m²
6th FLOOR PLAN

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลง (ก) ชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือ (ข) ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) ในแต่ละปี รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	9.60	660,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	9.60	660,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	9.60	660,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	10.20	900,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	10.20	900,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	10.20	900,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	10.80	1,020,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	10.80	1,020,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	10.80	1,020,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	10.80	1,530,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	10.80	1,530,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	10.80	1,530,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	10.80	1,530,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	10.80	1,530,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	10.80	1,530,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้เช่า" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 ในสถานที่เช่า (เช่น รายได้ค่าตั๋ว รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาเช่า

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และ

ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้เช่าตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่ การคำนวณค่าเช่าที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเช่าส่วนที่ขาดนั้น

ทั้งนี้ เพื่อการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้จัดทำประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ ในแต่ละปี
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	7,920,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	7,920,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	7,920,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	10,800,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	10,800,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	10,800,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	12,240,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	12,240,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	12,240,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	18,360,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	18,360,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	18,360,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	18,360,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	18,360,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	16,626,000
รวม		201,306,000

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	3,960,000.00
4-6	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571	5,400,000.00
7-9	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574	6,120,000.00
10-15	1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580	9,180,000.00

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4</u>

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●] วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]
ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) บริเวณ ชั้นที่ 3, 5 และ 6 รวม 10,969.84 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●] ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●] พยาน

ฉบับลงนาม

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้บริการ**" หรือ "**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)** บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839, 1839/1, 1839/6 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้รับบริการ**")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การบริการ

1.1 ผู้ให้บริการตกลงให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในบริเวณชั้นที่ 3, 5 และ 6 รวม 10,969.84 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตามแผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ("**สถานที่เช่า**") ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ว่า "**อาคาร**" และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.1.1. ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และ พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร

1.1.2. ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

1.1.3. ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้า แก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร

1.1.4. ให้บริการไอเย็นปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร

1.1.5. ให้บริการลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

1.1.6. ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

1.1.7. ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ

1.1.8. ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลางและภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

อนึ่ง ถ้าการบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวตามข้อ 1.1.1 - ข้อ 1.1.8 ข้างต้น เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้องหรือเกิดความเสียหายหรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใด ๆ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไขซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว แต่ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการสามารถดำเนินการดังกล่าวเองได้ตามที่จำเป็นเพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า โดยผู้ให้บริการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการ

1.1.9. ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยในอาคาร โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง

1.2 ทั้งนี้ ในอนาคตผู้รับบริการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ("**การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ**") โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้บริการอาจร้องขอ และผู้ให้บริการจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้รับบริการครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.2.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดรับกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการในอัตราเท่ากับค่าบริการเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน

1.2.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการตามสูตรเดิม

1.2.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าบริการใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าบริการที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการรับบริการในทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้รับบริการจะนำเสนออัตราค่าบริการใหม่ พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้บริการร้องขอเพื่อให้ผู้ให้บริการมีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าบริการที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ

1.2.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้รับบริการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาบริการที่มีอยู่เดิม และผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องรับบริการในสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่เปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้บริการอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย

2. **กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ค่าบริการ และค่าตอบแทน**

2.1. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค

คู่สัญญาตกลงกำหนดให้สัญญาให้บริการมีระยะเวลาการให้บริการเท่ากับ 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 (**"ระยะเวลาการให้บริการ"**)

2.2. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.3. ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2580

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง

2.4. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ("**วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ**") โดยผู้รับบริการจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้บริการในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2571 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 7-9 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2574 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 10-15 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลง ผู้รับบริการตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้บริการ เนื่องจากความผิดของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการตามสัญญาข้อ 2.4 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้รับบริการ และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้รับบริการเพื่อมาชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าบริการหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าบริการ เพื่อขอให้ผู้ให้บริการพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้รับบริการรวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้บริการพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้บริการพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้บริการได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและ

พอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้รับบริการ โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. **การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและไอเย็น**

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง และไอเย็นปรับอากาศในบริเวณสถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทุกวันในเวลาประกอบธุรกิจของผู้รับบริการ

4. **การให้บริการสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และค่าบริการ**

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ส่วนกลางตามข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนด ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็นและท่อส่งลมเย็นภายในสถานที่เช่าแล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง

6. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้มเฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วยตามที่ผู้ให้บริการกำหนด (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้มตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

7. ในกรณีที่อาจจะเกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการบกพร่องในบางครั้ง ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลดอัตราค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการจะเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติดังกล่าว

8. นอกเหนือจากค่าบริการตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับบริการจะต้องชดใช้เงินที่ผู้ให้บริการต้องจ่ายแทนผู้รับบริการเกี่ยวเนื่องกับบริการซึ่งผู้รับบริการต้องรับผิดชอบ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับบริการและที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้รับบริการโดยต้องชำระภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ มิฉะนั้นผู้รับบริการจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยของเงินในส่วนนี้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 11.4 แก่ผู้ให้บริการ

9. **หน้าที่และคำรับรองของคู่สัญญา**

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น หรือ ผู้รับบริการจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการ ตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการให้คำรับรองแก่ผู้ให้บริการดังต่อไปนี้

9.1. ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและคำรับรองที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภค และผู้รับบริการ มีหน้าที่ดูแลบริวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของผู้รับบริการ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือข้อผูกพันอื่นที่ผู้รับบริการมีต่อผู้ให้บริการ

9.2. ผู้รับบริการจะนำค่าบริการรายเดือนไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ

9.3. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการตามข้อ 2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ หากผู้ให้บริการได้ชำระเงินต่าง ๆ ดังกล่าวไปแล้วผู้รับบริการจะต้องชำระคืนแก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ค่าภาษีดังกล่าวไม่รวมค่าภาษีเงินได้ของผู้ให้บริการ

9.4. ผู้รับบริการรับทราบว่าระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้ให้บริการจัดบริการแก่ผู้รับบริการตามสัญญานี้เพื่อผู้รับบริการจะได้รับบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น ผู้รับบริการจะไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น และผู้รับบริการไม่มีสิทธิที่จะเข้าทำการดัดแปลง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ ต่อระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ให้บริการจัดไว้ให้ตามสัญญานี้แต่อย่างใดทั้งสิ้น

9.5. หากผู้รับบริการ หรือลูกจ้าง หรือบริวาร ได้กระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อทำให้ระบบสาธารณูปโภคต้องเกิดความชำรุดเสียหาย ผู้รับบริการมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบ เพื่อซ่อมแซม หรือจัดหาอุปกรณ์ให้มีมาตรฐานและคุณภาพทัดเทียมของเดิมมาแทนโดยทันที ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการก่อนติดตั้ง และผู้รับบริการจะต้องชดใช้ราคาซ่อมแซม หรือค่าจัดหามาแทนดังกล่าวรวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ด้วย

9.6. ผู้ให้บริการหรือตัวแทน มีสิทธิเข้าตรวจสอบอุปกรณ์ที่ให้บริการในสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาทำการ โดยผู้ให้บริการจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ เว้นแต่กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ ผู้รับบริการและบริวารต้องอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการหรือตัวแทนตลอดเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว

9.7. คู่สัญญาจะไม่บอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เพียงฝ่ายเดียว ตราบใดที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ("**สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)**") ยังมีผลบังคับใช้อยู่

10. **การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา**

ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน)

11. **การเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาให้บริการ**

11.1. ถ้าผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้บริการได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้บริการมีสิทธิเลิกสัญญาบริการนี้ทันที และผู้ให้บริการมีสิทธิงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใดๆ ทั้งสิ้น

11.2. กรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้รับบริการทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดใช้ค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

11.3. ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้รับบริการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้บริการได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้รับบริการไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้บริการกำหนด หรือผู้รับบริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

11.4. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ แต่ผู้ให้บริการยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้รับบริการยินยอมเสียดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว และผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งหมดได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

11.5. การผิดสัญญาให้บริการฉบับนี้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดให้ถือเป็นการผิดสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นด้วย และในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ด้วย โดยไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาบริการเพียงฉบับเดียวได้

11.6. การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้และชอบด้วยกฎหมาย ผู้รับบริการจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้บริการทั้งสิ้น

11.7. ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหาย หรือสูญหายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งจนไม่เหมาะที่จะให้บริการสาธารณูปโภคต่อไปอีกตามความเป็นจริง หรือตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร หรือเทศบัญญัติ ให้สัญญาให้บริการสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อผู้รับบริการ เว้นแต่ในกรณีที่อัคคีภัย ภัยพิบัติ หรือความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการ หรือจากพฤติการณ์ใดที่ผู้ให้บริการต้องรับผิดชอบ

11.8. เว้นแต่สัญญานี้จะได้มีเงื่อนไข หรือข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นเมื่อสัญญาให้บริการสิ้นสุดลง จะไม่ปลดเปลื้องผู้รับบริการจากความรับผิดที่มีอยู่ต่อผู้ให้บริการ เช่น เรื่องจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่ผู้ให้บริการ หรือสำหรับการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้รับบริการที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดลง

11.9. ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดโดยปริยายด้วย ในกรณีนี้ ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้บริการ หรือได้เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกตามลำพัง

12. **เหตุสุดวิสัย**

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้

รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ หรือในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการรับบริการในสถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้บริการยังคงมีหน้าที่ชำระค่าบริการ รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการในข้ออื่น ๆ ที่มิได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย

13. อื่น ๆ

13.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้บริการ เมื่อผู้ให้บริการได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้รับบริการได้ทราบแล้ว

13.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าว ทวงถาม หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ

13.3. กรณีที่ผู้รับบริการย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับบริการย้ายที่อยู่มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของ ผู้รับบริการที่ปรากฏในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

13.4. ในวันที่สัญญาฉบับนี้ อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มคืออัตราร้อยละ 7 ในระหว่างระยะเวลาการบริการตามสัญญานี้ หากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระส่วนเพิ่มนี้ด้วย

13.5. ข้อสัญญาแต่ละข้อถือว่าไม่ผูกพันกัน หากมีข้อสัญญาข้อใดไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายก็ไม่เป็นผลทำให้ข้ออื่นตกไป

13.6. สิทธิและความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญานี้ได้ทำขึ้นให้มีผลบังคับผูกพัน และให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย สัญญานี้จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยผู้ส่งสัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบเข้าไว้กับสัญญานี้

13.7. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

13.8. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และบันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

ฉบับลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ และคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ_____

(นายกัณฑสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายปรวุฒิ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ_____

(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

ลงชื่อ_____

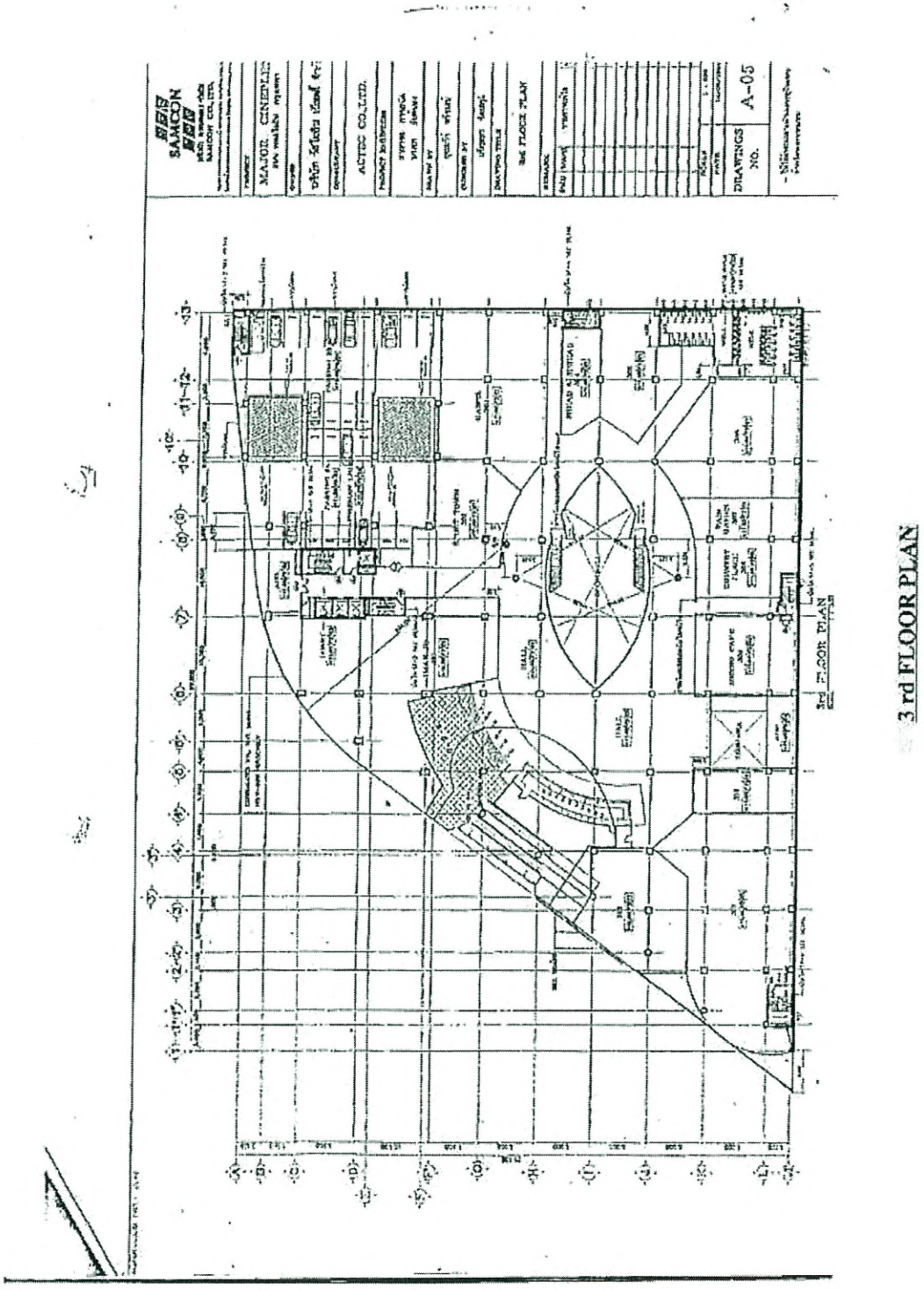
(นายธนกร ปุลิเวคินทร์)

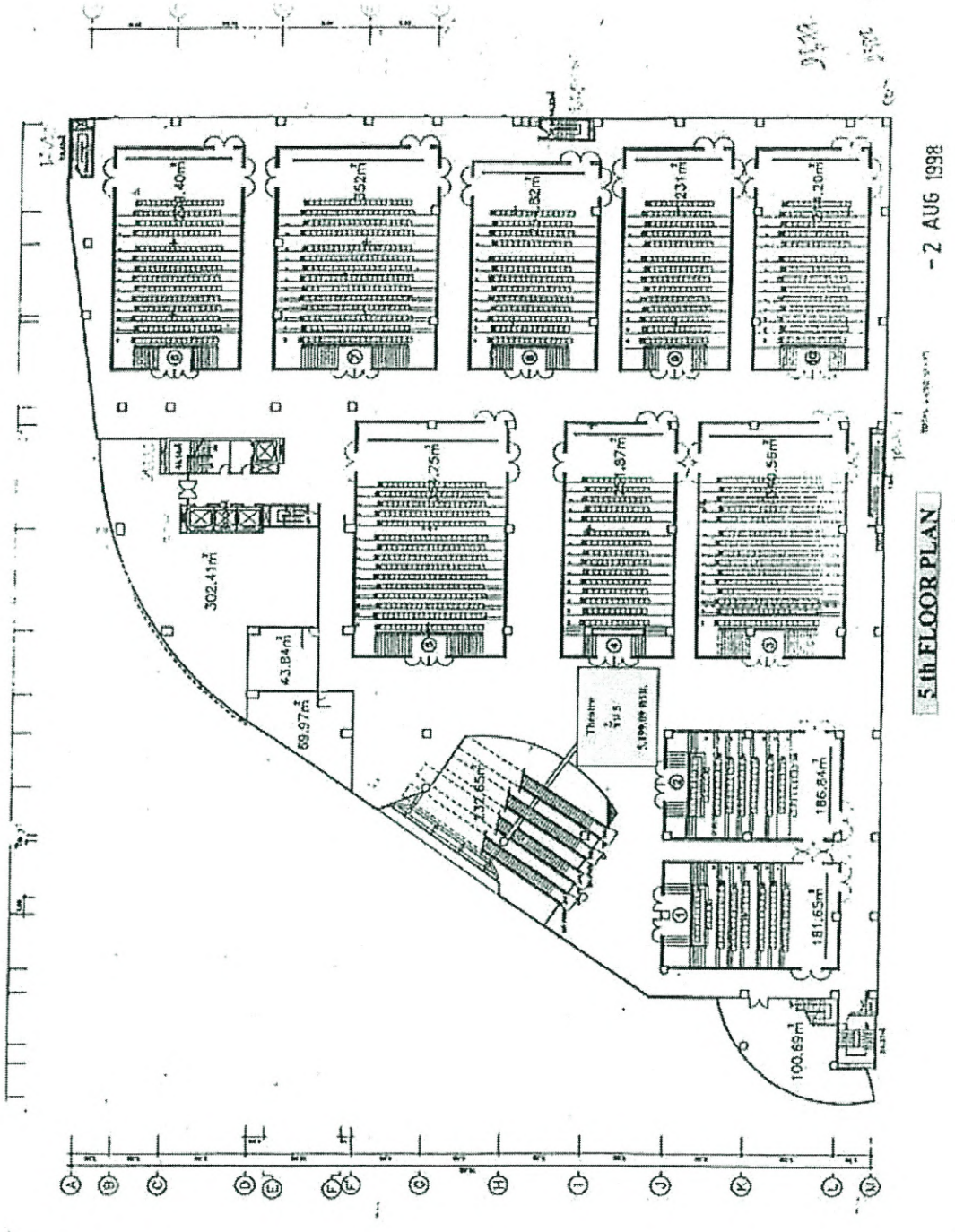
ลงชื่อ_____พยาน

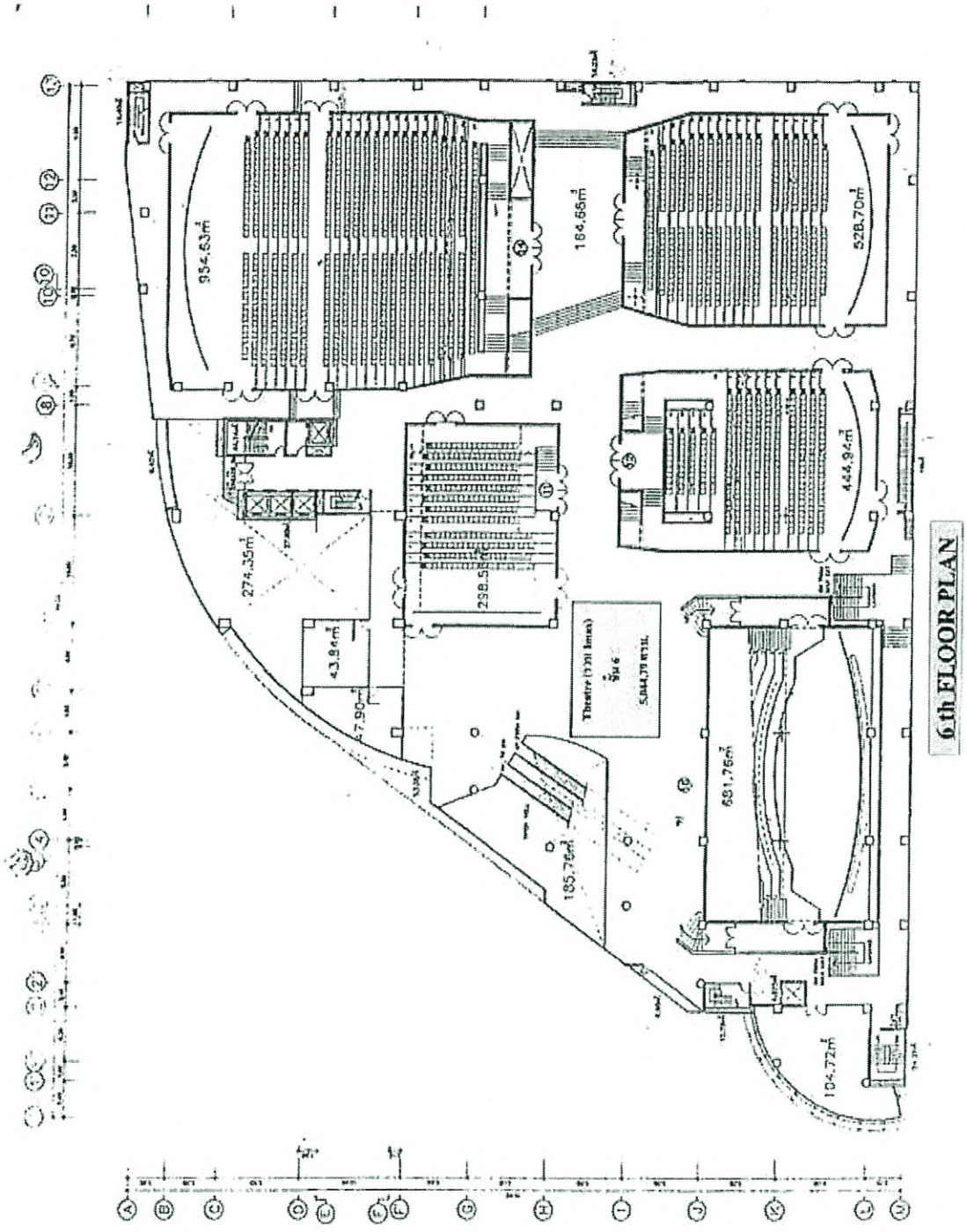
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

แผนผังสถานที่เช่า




- 2 AUG 1998
5.th FLOOR PLAN
40m²
52m²
82m²
231m²
20m²
75m²
57m²
55m²
302.41m²
43.84m²
69.97m²
132.65m²
186.84m²
181.65m²
160.69m²
Theatre
จำนวน 5,199.00 ตร.ม.


6th FLOOR PLAN
934.53ตร.ม.
184.65ตร.ม.
528.70ตร.ม.
444.94ตร.ม.
274.35ตร.ม.
298.58ตร.ม.
43.94ตร.ม.
7.90ตร.ม.
681.76ตร.ม.
185.76ตร.ม.
104.72ตร.ม.

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2</u>

ค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลง (ก) ชำระค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือ (ข) ชำระค่าบริการขั้นต่ำในอัตราคงที่ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าบริการ	(ก) ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	6.40	440,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	6.40	440,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	6.40	440,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	6.80	600,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	6.80	600,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	6.80	600,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	7.20	680,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	7.20	680,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	7.20	680,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	7.20	1,020,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	7.20	1,020,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	7.20	1,020,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	7.20	1,020,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	7.20	1,020,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	7.20	1,020,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้รับบริการ" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการของผู้รับบริการในสถานที่เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 (เช่น รายได้ค่าตั๋ว รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการให้บริการ

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าบริการ ผู้รับบริการจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าบริการแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการมีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้รับบริการตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้บริการเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้บริการจะแจ้งให้ผู้รับบริการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้รับบริการจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่ให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่การคำนวณค่าบริการที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้บริการสำหรับค่าบริการส่วนที่ขาดนั้น

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3</u>

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	2,640,000.00
4-6	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571	3,600,000.00
7-9	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574	4,080,000.00
10-15	1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580	6,120,000.00

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4</u>

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●] วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]
ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รัชโยธิน) บริเวณ ชั้นที่ 3, 5 และ 6 รวม 10,969.84 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือภารผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●] ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●] พยาน

ฉบับลงนาม

สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้เช่า**" หรือ "**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่ที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้เช่า**")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วน ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "**อาคาร**" ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในบริเวณชั้นที่ 4 รวม 4,651.61 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และต่อไปจะเรียกว่า "**สถานที่เช่า**" เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญา หรือที่จะดำเนินการในอนาคตภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 ("**ระยะเวลาการเช่า**") ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติมนอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ("**การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ**") โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าอาจร้องขอ และผู้ให้เช่าจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้เช่าครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดรับกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน

1.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสูตรเดิม

1.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าเช่าที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการเช่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้เช่าจะนำเสนออัตราค่าเช่าใหม่พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้ให้เช่ามีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ

1.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเช่าสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย

2. ค่าเช่า

2.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.2. ให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2580

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง

2.3. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 (**"วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า"**) โดยผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2571 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 7-9 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2574 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 10-15 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าลดลง ผู้เช่าตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่า และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าเพื่อมาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าเช่าหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า เพื่อขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้เช่า รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้เช่า โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. **ข้อรับรองของผู้เช่า**

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์เป็นประการอื่น หรือผู้เช่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่า ดังต่อไปนี้

3.1. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ในการขออนุญาตดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบแบบแปลนรายละเอียดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจและอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนทำการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติม

(2) ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือระเบียบคำสั่งใด ๆ ของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่า และปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนจะไม่ทำการใดเป็นเหตุให้สถานที่เช่าและ/หรืออาคารได้รับความเสียหายหรือขาดความมั่นคงแข็งแรงหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ

(3) จะหยุดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทันทีที่การดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมอาจก่อให้เกิดความเสียหายและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิและจะไม่เรียกค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

การกระทำใด ๆ ดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำขึ้นในสถานที่เช่า ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคต ที่มีลักษณะที่ติดตรึงตราถาวรกับสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะกำหนดให้มีการรื้อถอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและทำให้ทรัพย์ที่เช่ามีสภาพดีดังเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในผลของการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการตามที่เห็นสมควรได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากการดำเนินการดังกล่าว เป็นการดำเนินการนอกเหนือจากหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการตามสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง โดยผู้เช่าจะไม่คัดค้านและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

3.2. ผู้เช่าจะประกอบกิจการในสถานที่เช่าเฉพาะประเภทที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 เท่านั้น

3.3. ผู้เช่าจะต้องไม่หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 ครั้ง ในรอบปีปฏิทิน และการหยุดในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกิน 3 วันติดต่อกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นการหยุดตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งของหน่วยงานรัฐที่มีอำนาจ ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จาก

สถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 วัน ผู้เช่าจะต้องเสนอเรื่องให้ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาและต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

3.4. ผู้ให้เช่ามีสิทธิห้ามมิให้ลูกจ้าง บริวาร หรือผู้เช่าช่วงของผู้เช่า หรือลูกค้าของผู้เช่าเข้าไปในบริเวณสถานที่เช่าหรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ที่จะก่อหรือได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

3.5. ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้ประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าตามสมควร ทั้งที่ได้ประกาศใช้ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นภายในภาคหน้าอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาการเช่านี้

3.6. ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนหรือขอรับ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตสำหรับการประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่าต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

3.7. ผู้เช่าจะไม่เก็บรักษา หรือนำเข้ามาในสถานที่เช่าซึ่งวัสดุ หรือสารใดที่อาจเกิดการเผาไหม้ได้ในตัวเอง วัตถุไวไฟ หรือของอื่นที่มีสภาพเป็นอันตรายได้ในตัวเอง หรือสิ่งของที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่การประกอบกิจการค้าของผู้เช่าจำเป็นต้องนำวัสดุหรืออุปกรณ์ดังกล่าวเข้าไปในสถานที่เช่าซึ่งผู้เช่าต้องจัดส่งรูปแบบรายละเอียดแสดงคุณสมบัติของวัสดุอุปกรณ์ที่นำเข้าตลอดจนแบบแปลนการติดตั้ง และวิธีการป้องกันอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นจากวัสดุอุปกรณ์นั้นเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นชอบ และอนุมัติก่อนนำเข้า และติดตั้งกรณีที่ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นว่าสิ่งของ หรือวัตถุชนิดใดอาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรือภยันตรายใด ๆ ต่อสถานที่เช่าหรือไม่สมควรจะอยู่ในสถานที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าจะต้องขนย้ายสิ่งของชนิดนั้น ๆ ออกไปจากสถานที่เช่าทันที

3.8. ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันทำการ เว้นแต่ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

3.9. ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่าคงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ถ้าเกิดความชำรุดเสียหาย หรือสูญหายเกิดจากการประมาทเลินเล่อ ละเลย หรือบำรุงรักษาผิดวิธี หรือความผิดอื่นใดของผู้เช่า ในสถานที่เช่าผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน และผู้เช่าจะรีบซ่อมแซมสิ่งชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายโดยพลันและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ หรือมอบหมาย

ให้บุคคลอื่นเข้าไปทำการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอุปกรณ์ที่อยู่ในสถานที่เช่าได้แทน โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการสำรองค่าใช้จ่ายใด ๆ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

3.10. ผู้เช่าตกลงว่าจะให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า หรือผู้รับบริการ และจะประกอบกิจการค้าที่ทำให้เป็นการเสริมสร้างชื่อทางการค้า และชื่อเสียงให้แก่อาคาร และสถานที่เช่า

3.11. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรืออนุญาตให้ใช้หรือปล่อยให้สถานที่เช่าทั้งหมดหรือแม้แต่ส่วนใดส่วนหนึ่งประกอบกิจการอันเป็นการผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นการขัดต่อนโยบายบริหารอาคารของผู้ให้เช่า ที่ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หรืออาจจะเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อความไม่สงบสุข หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่น รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้เช่ารายอื่นในอาคาร เช่น ไม่เปิดเครื่องเสียงที่ดังเกินกว่าเหตุ ไม่นำสิ่งของมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่า เป็นต้น

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิ่งของใด ๆ มาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือนอกสถานที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารื้อถอนขนย้ายสิ่งของที่ผู้เช่านำมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดออกไปเก็บรักษาไว้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแต่การนั้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า หากครบ 7 วัน แล้วผู้เช่าไม่มารับคืนให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิในทรัพย์สินหรือสิ่งของเหล่านั้น ตลอดจนผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายจ่ายแจก ทำลายหรือกระทำการใด ๆ ตามที่เห็นสมควรโดยผู้เช่าสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

3.12. ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย อนุญาต หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งพักอาศัยในสถานที่เช่า ตลอดจนจะไม่นำสัตว์เลี้ยงที่มีชีวิต เช่น สุนัข แมว ไปเก็บหรือเลี้ยงไว้ในสถานที่เช่าหรือประกอบอาหารในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารซึ่งผู้เช่าจะต้องจัดให้มีเครื่องมือ หรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการเก็บกำจัดกลิ่น ควัน และเสียงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบอาหาร รวมทั้งระบายกลิ่น ควันออกจากสถานที่เช่าตามจุดที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

3.13. ผู้เช่าจะรักษาสถานที่เช่าให้สะอาดอยู่เสมอด้วยวิญญูชนจะถือปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตนไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนหรือเสื่อมสุขภาพแก่ผู้คนเคียงข้าง ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง

3.14. ผู้เช่าตกลงว่าจะดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่าตามปกติวิสัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ให้เกิดความสกปรกหรือเป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้ที่พบเห็นรวมทั้งการรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าด้วยและจะทิ้งขยะมูลฝอยในภาชนะ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

3.15. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่างๆ (Banners) สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามที่ได้มีการดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) เฉพาะสำหรับการประกอบธุรกิจตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ามีรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) นอกเหนือจากที่มีไว้สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าเอง ผู้เช่าตกลงแบ่งปันรายได้ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราที่จะได้ตกลงกันต่อไป

3.16. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำด้วยวิธีการใด ๆ อันเป็นการรบกวนสถานที่เช่าข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันอาจจะหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อโครงสร้างของสถานที่เช่า และ/หรือ ตัวอาคารหรือของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือของบุคคลอื่นใด

3.17. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่วางหรือนำเข้าหรือติดตั้งวัตถุใด ๆ ที่มีน้ำหนักเกิน 400 กิโลกรัมต่อพื้นที่ 1 ตารางเมตร

3.18. ในการขนสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ของผู้เช่าเพื่อผ่านเข้า หรือออกจากสถานที่เช่าผู้เช่าจะต้องกระทำการในเวลา เส้นทาง และวิธีการขนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น

3.19. ผู้เช่าจะไม่จัดหรือยินยอมอนุญาตให้มีการขายทอดตลาดใด ๆ ในสถานที่เช่า

3.20. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ความร่วมมือต่อผู้ให้เช่าในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่ผู้ให้เช่าได้จัดขึ้น เพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่า

3.21. ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของสถานที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าครอบครอง หรือใช้ประโยชน์แทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว

3.22. ก่อนหน้าวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ ผู้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนนำผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่เข้าตรวจดูสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามสมควร

3.23. เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่านี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามบรรดาสิ่งที่ติดตรึงตราในลักษณะถาวรกับสถานที่เช่า และ/หรือ ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากรื้อถอนแล้วจะเกิดความเสียหายต่อสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะทำการรื้อถอนออกไปไม่ได้โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

3.24. ภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์คืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือ

ปรับปรุงสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้เช่ายินยอมรับผิดชดใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

3.25. ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยบริษัทเดียวกันกับบริษัทที่ทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักของผู้ให้เช่า และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่าเพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ใช้บริการของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อการชดใช้ต่อความรับผิดของผู้เช่า ตามกฎหมายต่อความเสียหาย หรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับบุคคลอื่นในสถานที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้จ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

3.26. ผู้เช่ารับรองว่าข้อมูลและเอกสารต่างๆ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณค่าเช่า) ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ให้เช่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ ในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งอันอาจทำให้ผู้ให้เช่าสำคัญผิดในสาระสำคัญ

4. **ข้อจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า**

4.1. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการชำรุดของอาคาร หรือเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ทั้งหมดที่เกิดต่อทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกายของผู้เช่า บริวาร หรือตัวแทนของผู้เช่า ผู้เช่าช่วงของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบทันที เพื่อที่ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขต่อไป

4.2. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อุบัติเหตุ หรือการ บาดเจ็บที่เกิดกับพนักงานของผู้เช่า ผู้มาติดต่อหรือลูกค้าของผู้เช่าในบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ

4.3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้อุปกรณ์ต่าง ๆ ในสถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง หรือเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงสถานที่เช่า ประโยชน์ในการปรับปรุงพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ส่วนกลาง และประโยชน์ด้านความปลอดภัยโดยผู้เช่าจะต้องให้ความ

ร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าด้วยดี ทั้งนี้ การติดตั้งดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.4. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือเหตุขัดข้องใด ๆ หรือความไม่สะดวกต่าง ๆ ของผู้เช่าเนื่องจากความจำเป็นในการติดตั้ง การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร หรือสถานที่เช่า ตามที่จำเป็น หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.5. ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนไม่ต้องรับผิดต่อการกระทำใด ๆ ที่กระทำไปตามสิทธิของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสมควรโดยชอบด้วยกฎหมาย

5. **การจดทะเบียนการเช่า**

ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่ต่ำกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการจดทะเบียนการเช่าที่เกิดตามสัญญานี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสัญญาเช่า ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

6. **การใช้สิทธิของผู้ให้เช่า**

การที่ผู้ให้เช่าละเลยหรือล่าช้าในการใช้สิทธิตนหรือหากจะต้องดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นการสละสิทธิของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

7. **ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาเช่า**

7.1. สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

(1) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยไม่มีการตกลงกันต่อสัญญาเช่า

(2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาเป็นหนังสือแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ได้กำหนด

(3) ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ให้ถือว่าเป็นการที่ผู้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ และหากผู้เช่ายังคงมีหนี้ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และ/หรือ เงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่กับผู้ให้เช่าได้ (หากมี) และหากยังมีหนี้ค้างชำระอีก ผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนครบอายุ เว้นแต่ ผู้เช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายอื่นที่มีคุณสมบัติที่ผู้ให้เช่ายอมรับได้เข้ามาเป็นผู้เช่าแทน ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญานี้ ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนกระทั่งผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง (หากมี)

7.2 ในกรณีที่สัญญาเช่านี้เลิกหรือสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้ทันที

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ภายใน 120 วัน นับจากวันที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากกรณีการสิ้นสุดสัญญาตามวรรคแรก หรือภายหลังระยะเวลา 120 วันตามวรรคสอง แล้วแต่กรณี ผู้เช่ายินยอมสละการครอบครองสถานที่เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ไม่ว่าจะโดยวิธีเข้าไปครอบครองทำการเปิด หรือทำลายกุญแจประตู หรือปิดสถานที่เช่าด้วยอุปกรณ์ใด หรือทำการเปลี่ยนกุญแจ หรือประตู หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ใด ๆ และ/หรือ มีอำนาจงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดยถือว่าการกระทำต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่าดังกล่าวนั้นไม่เป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญาแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการขนย้ายทรัพย์สินที่ตกติดหรืออยู่ภายในพื้นที่ของผู้เช่าไปเก็บ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเหมาะสมและมีความปลอดภัย และขับไล่ผู้เช่าพร้อมบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าได้

อนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของผู้เช่า อันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินหรือการเก็บรักษาทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดต่อความเสียหายดังกล่าวด้วยประการใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า หรือพนักงาน ผู้รับจ้าง หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ายังต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าขนย้ายและเก็บรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ในอัตราที่ผู้ให้เช่าได้ชำระตามจริง

ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บไว้ในสถานที่ของผู้ให้เช่าดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องทำหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อเรียกให้ผู้เช่ามาติดต่อขอรับทรัพย์สินของผู้เช่าได้ ซึ่งในการส่งหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ หากผู้เช่ามิได้ทำการติดต่อมาภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะสละสิทธิในการครอบครองทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้ใด ๆ ค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถยึดหน่วงบรรดาทรัพย์สินทั้งหมด หรือแต่บางส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในสถานที่เช่าไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน และ/หรือ สามารถนำทรัพย์นั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ด้วย

8. **การผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่า**

8.1. ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่านี้ทันที และผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปยึดและถือครองบริเวณสถานที่เช่าได้ทันที ตลอดจนงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น

8.2. กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้เช่าทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดใช้ค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

8.3. ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้เช่าผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิด

สัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้เช่ากำหนด หรือผิดสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

8.4. ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือวินาศภัยอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการในสถานที่เช่าต่อไปได้อีกแล้ว ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

9. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกิน

สมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่า รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่าในข้ออื่น ๆ ที่มิได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดูแลรักษาสถานที่เช่า

10. อื่น ๆ

10.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้เช่าได้ทราบแล้ว

10.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวทวงถามหรือเอกสารนั้นถึงไปถึงตามปกติ

10.3. กรณีที่ผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าย้ายที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

10.4. ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการตกลงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรที่มีมาก่อนสัญญานี้ไม่ให้มีผลใช้บังคับการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความนอกเหนือจากรายละเอียด และเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับต่อเมื่อทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย

10.5. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

10.6 บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และ

บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

ฉบับลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ โดยเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 1 ฉบับและคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ_____

(นายกัณฑสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายปรวุฒิ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด

ลงชื่อ_____

(นางสาวอนุ กวนพฤกษ์)

ลงชื่อ_____

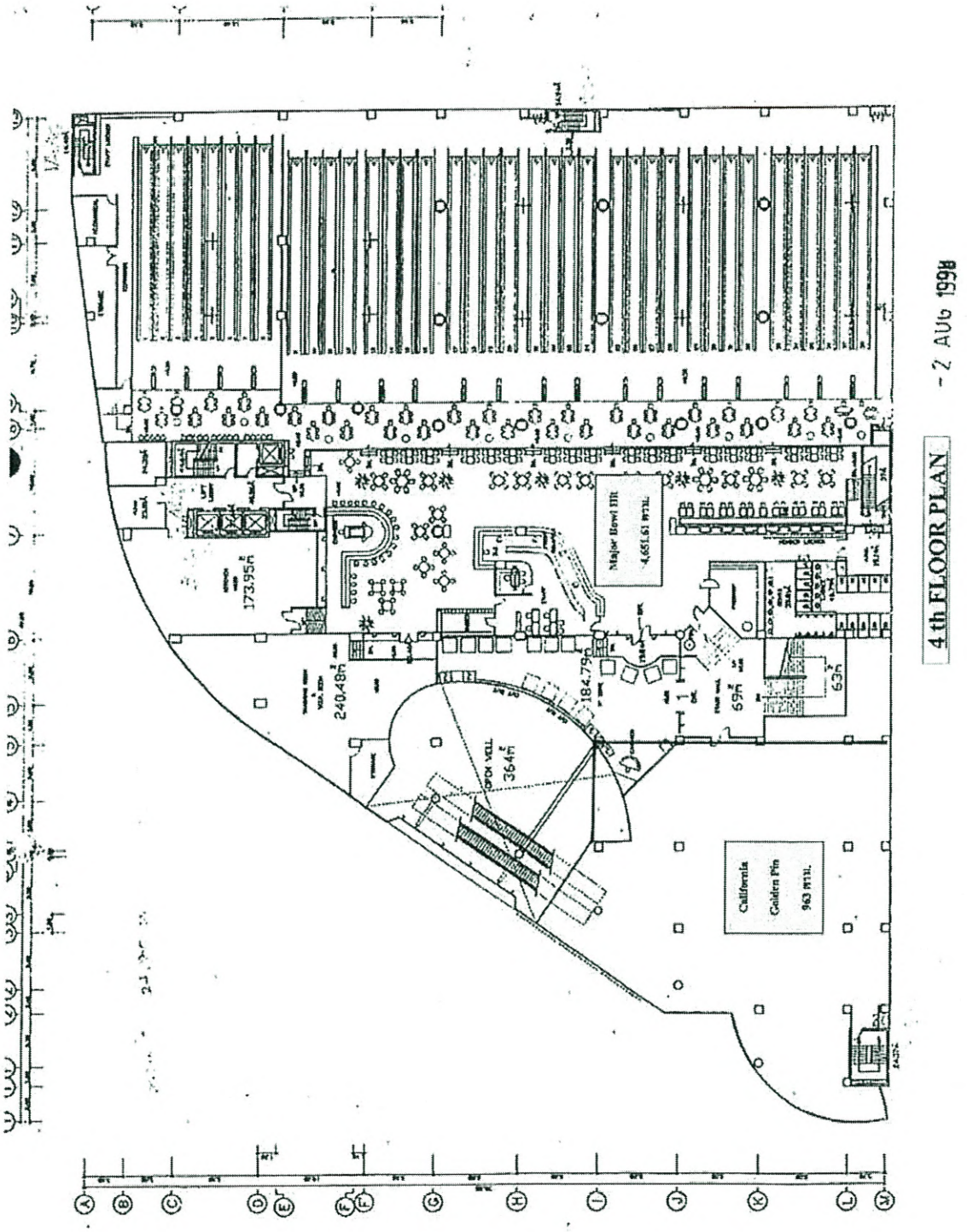
(นางอนงค์ สุขวรรณ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1</u>

แผนผังสถานที่เช่า



ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2</u>

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลง (ก) ชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือ (ข) ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) ในแต่ละปี รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	9.60	120,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	9.60	120,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	9.60	120,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	10.20	150,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	10.20	150,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	10.20	150,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	10.80	180,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	10.80	180,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	10.80	180,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	10.80	270,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	10.80	270,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	10.80	270,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	10.80	270,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	10.80	270,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	10.80	270,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของสถานที่เช่า" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 ในสถานที่เช่า (เช่น รายได้จากการให้บริการโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการเช่า

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และ

ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้เช่าตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่ การคำนวณค่าเช่าที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเช่าส่วนที่ขาดนั้น

ทั้งนี้ เพื่อการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้จัดทำประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	ค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	1,440,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	1,440,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	1,440,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	1,800,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	1,800,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	1,800,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	2,160,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	2,160,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	2,160,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	3,240,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	3,240,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	3,240,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	3,240,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	3,240,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	2,934,000
	รวม	35,334,000

ย

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3</u>

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	720,000.00
4-6	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571	900,000.00
7-9	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574	1,080,000.00
10-15	1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580	1,620,000.00

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4</u>

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●] วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]
ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) และ สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) บริเวณ ชั้นที่ 4 รวม 4,651.61 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือภารผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●] ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●] พยาน

ต้นฉบับ

ฉบับลงนาม

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

(1) **กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์** ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("**ผู้ให้บริการ**" หรือ "**กองทุนรวม**") กับ

(2) **บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด** บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("**ผู้รับบริการ**")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การบริการ

1.1 ผู้ให้บริการตกลงให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในบริเวณชั้นที่ 4 รวม 4,651.61 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ("**สถานที่เช่า**") ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียก อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ว่า "**อาคาร**" และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.1.1. ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และ พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร

1.1.2. ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

1.1.3. ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้าแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร

1.1.4. ให้บริการไอเย็นปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร

1.1.5. ให้บริการลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร

1.1.6. ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

1.1.7. ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ

1.1.8. ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลางและภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

อนึ่ง ถ้าการบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวตามข้อ 1.1.1 - ข้อ 1.1.8 ข้างต้น เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้องหรือเกิดความเสียหายหรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใด ๆ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไขซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปรกติโดยเร็ว แต่ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการสามารถดำเนินการดังกล่าวเองได้ตามที่จำเป็นเพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า โดยผู้ให้บริการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการ

1.1.9. ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยในอาคาร โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง

1.2 ทั้งนี้ ในอนาคตผู้รับบริการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (**"การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ"**) โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้บริการอาจร้องขอ และผู้ให้บริการจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้รับบริการครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.2.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดรับกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการในอัตราเท่ากับค่าบริการเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน

1.2.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการตามสูตรเดิม

1.2.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าบริการใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าบริการที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการรับบริการในทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้รับบริการจะนำเสนออัตราค่าบริการใหม่ พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้บริการร้องขอเพื่อให้ผู้ให้บริการมีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าบริการที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ

1.2.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้รับบริการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาบริการที่มีอยู่เดิม และผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องรับบริการในสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่เปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้บริการอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย

2. **กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ค่าบริการ และค่าตอบแทน**

2.1. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค

คู่สัญญาตกลงกำหนดให้สัญญาให้บริการมีระยะเวลาการให้บริการเท่ากับ 14 ปี 10 เดือน 26 วัน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2580 (**"ระยะเวลาการให้บริการ"**)

2.2. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.3. ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 กรกฎาคม 2580

ทั้งนี้เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง

2.4. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ("**วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ**") โดยผู้รับบริการจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้บริการในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2571 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 7-9 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2574 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 10-15 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลง ผู้รับบริการตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้บริการ เนื่องจากความผิดของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการตามสัญญาข้อ 2.4 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้รับบริการ และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้รับบริการเพื่อมาชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าบริการหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าบริการ เพื่อขอให้ผู้ให้บริการพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้รับบริการรวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้บริการพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้บริการพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้บริการได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและ

พอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้รับบริการ โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. **การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและไอเย็น**

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง และไอเย็นปรับอากาศในบริเวณสถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทุกวันในเวลาประกอบธุรกิจของผู้รับบริการ

4. **การให้บริการสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และค่าบริการ**

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ส่วนกลางตามข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็นและท่อส่งลมเย็นภายในสถานที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง

6. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้มเฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วยตามที่ผู้ให้บริการกำหนด (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้มตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

7. ในกรณีที่อาจจะเกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการบกพร่องในบางครั้ง ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลดอัตราค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการจะเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติดังกล่าว

8. นอกเหนือจากค่าบริการตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับบริการจะต้องชดใช้เงินที่ผู้ให้บริการต้องจ่ายแทนผู้รับบริการเกี่ยวเนื่องกับบริการซึ่งผู้รับบริการต้องรับผิดชอบ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับบริการและที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้รับบริการโดยต้องชำระภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ มิฉะนั้นผู้รับบริการจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยของเงินในส่วนนี้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 11.4 แก่ผู้ให้บริการ

9. **หน้าที่และคำรับรองของคู่สัญญา**

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น หรือ ผู้รับบริการจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการ ตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการให้คำรับรองแก่ผู้ให้บริการดังต่อไปนี้

9.1. ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและคำรับรองที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการสาธารณูปโภค และผู้รับบริการ มีหน้าที่ดูแลบริวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของผู้รับบริการ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือข้อผูกพันอื่นที่ผู้รับบริการมีต่อผู้ให้บริการ

9.2. ผู้รับบริการจะนำค่าบริการรายเดือนไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ

9.3. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการตามข้อ 2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ หากผู้ให้บริการได้ชำระเงินต่าง ๆ ดังกล่าวไปแล้วผู้รับบริการจะต้องชำระคืนแก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ค่าภาษีดังกล่าวไม่รวมค่าภาษีเงินได้ของผู้ให้บริการ

9.4. ผู้รับบริการรับทราบว่าระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้ให้บริการจัดบริการแก่ผู้รับบริการตามสัญญานี้เพื่อผู้รับบริการจะได้รับบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น ผู้รับบริการจะไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น และผู้รับบริการไม่มีสิทธิที่จะเข้าทำการดัดแปลง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ ต่อระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ให้บริการจัดไว้ให้ตามสัญญานี้แต่อย่างใดทั้งสิ้น

9.5. หากผู้รับบริการ หรือลูกจ้าง หรือบริวาร ได้กระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อทำให้ระบบสาธารณูปโภคต้องเกิดความชำรุดเสียหายผู้รับบริการมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบ เพื่อซ่อมแซม หรือจัดหาอุปกรณ์ให้มีมาตรฐานและคุณภาพทัดเทียมของเดิมมาแทนโดยทันที ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการก่อนติดตั้ง และผู้รับบริการจะต้องชดใช้ราคาซ่อมแซม หรือค่าจัดหามาแทนดังกล่าวรวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ด้วย

9.6. ผู้ให้บริการหรือตัวแทน มีสิทธิเข้าตรวจสอบอุปกรณ์ที่ให้บริการในสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาทำการ โดยผู้ให้บริการจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ เว้นแต่กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ ผู้รับบริการและบริวารต้องอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการหรือตัวแทนตลอดเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว

9.7. คู่สัญญาจะไม่บอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เพียงฝ่ายเดียว ตราบใดที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงโบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ("**สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน)**") ยังมีผลบังคับใช้อยู่

10. **การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา**

ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน)

11. **การเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาให้บริการ**

11.1. ถ้าผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้บริการได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้บริการมีสิทธิเลิกสัญญาบริการนี้ทันที และผู้ให้บริการมีสิทธิงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใดๆ ทั้งสิ้น

11.2. กรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้รับบริการทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดใช้ค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

11.3. ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้รับบริการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้บริการได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้รับบริการไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้บริการกำหนด หรือผู้รับบริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

11.4. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ แต่ผู้ให้บริการยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้รับบริการยินยอมเสียดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มี

การผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว และผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งหมดได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

11.5. การผิดสัญญาให้บริการฉบับนี้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดให้ถือเป็นการผิดสัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นด้วย และในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) ด้วย โดยไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาบริการเพียงฉบับเดียวได้

11.6. การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้และชอบด้วยกฎหมาย ผู้รับบริการจะไม่ยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้บริการทั้งสิ้น

11.7. ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหาย หรือสูญหายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รัชโยธิน ทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งจนไม่เหมาะที่จะให้บริการสาธารณูปโภคต่อไปอีกตามความเป็นจริงหรือตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร หรือเทศบัญญัติ ให้สัญญาให้บริการสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อผู้รับบริการ เว้นแต่ในกรณีที่อัคคีภัย ภัยพิบัติหรือความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการ หรือจากพฤติการณ์ใดที่ผู้ให้บริการต้องรับผิดชอบ

11.8. เว้นแต่สัญญานี้จะได้มีเงื่อนไข หรือข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นเมื่อสัญญาให้บริการสิ้นสุดลง จะไม่ปลดเปลื้องผู้รับบริการจากความรับผิดที่มีอยู่ต่อผู้ให้บริการ เช่น เรื่องจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่ผู้ให้บริการ หรือสำหรับการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้รับบริการที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดลง

11.9. ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดโดยปริยายด้วย ในกรณีนี้ ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้บริการ หรือได้เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกตามลำพัง

12. **เหตุสุดวิสัย**

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และในกรณีที่

เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการรับบริการในสถานที่เช่า ตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้บริการยังคงมีหน้าที่ชำระค่าบริการ รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการในข้ออื่น ๆ ที่มิได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย

13. อื่น ๆ

13.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้บริการ เมื่อผู้ให้บริการได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้รับบริการได้ทราบแล้ว

13.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าว ทวงถาม หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ

13.3. กรณีที่ผู้รับบริการย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับบริการย้ายที่อยู่มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของ ผู้รับบริการที่ปรากฏในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

13.4. ในวันที่สัญญาฉบับนี้ อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มคืออัตราร้อยละ 7 ในระหว่างระยะเวลาการบริการตามสัญญานี้ หากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระส่วนเพิ่มนี้ด้วย

13.5. ข้อสัญญาแต่ละข้อถือว่าไม่ผูกพันกัน หากมีข้อสัญญาข้อใดไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายก็ไม่เป็นผลทำให้ข้ออื่นตกไป

13.6. สิทธิและความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญานี้ได้ทำขึ้นให้มีผลบังคับผูกพัน และให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย สัญญานี้จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยผู้ส่งสัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบเข้าไว้กับสัญญานี้

13.7. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

(1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

(2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคพื้นที่ให้บริการ โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

13.8 บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และบันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

ฉบับลงนาม

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ และคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ_____ ลงชื่อ_____

(นายวิทวัส อัจฉริยวนิช) (นายกัณฑสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายปรวุฒิ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด

ลงชื่อ_____ ลงชื่อ_____

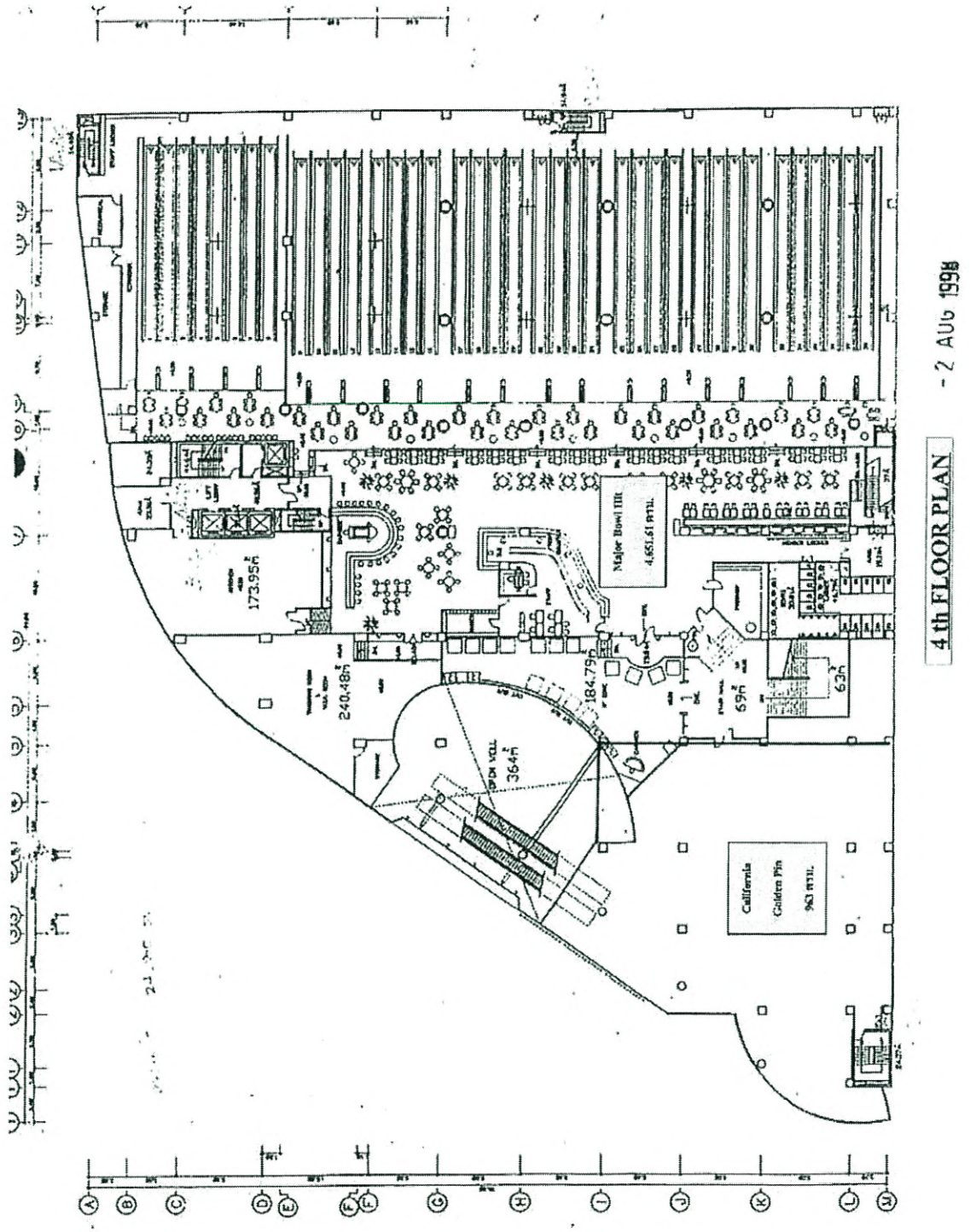
(นางสาวอนุ กวนพฤกษ์) (นางอนงค์ สุขวรรณ)

ลงชื่อ_____พยาน

(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1

แผนผังสถานที่เช่า



<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2</u>

ค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลง (ก) ชำระค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือ (ข) ชำระค่าบริการขั้นต่ำในอัตราคงที่ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าบริการ	(ก) ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	6.40	80,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	6.40	80,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	6.40	80,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	6.80	100,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	6.80	100,000
6	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	6.80	100,000
7	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	7.20	120,000
8	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	7.20	120,000
9	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	7.20	120,000
10	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	7.20	180,000
11	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	7.20	180,000
12	1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577	7.20	180,000
13	1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578	7.20	180,000
14	1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579	7.20	180,000
15	1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580	7.20	180,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้รับบริการ" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการของผู้รับบริการในสถานที่เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 (เช่น รายได้จากการให้บริการโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการให้บริการ

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าบริการ ผู้รับบริการจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าบริการแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร

และผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการมีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้รับบริการตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้บริการเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้บริการจะแจ้งให้ผู้รับบริการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้รับบริการจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่ให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่การคำนวณค่าบริการที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้บริการสำหรับค่าบริการส่วนที่ขาดนั้น

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3</u>

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	480,000
4-6	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2571	600,000
7-9	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2574	720,000
10-15	1 ส.ค. 2574 – 26 มิ.ย. 2580	1,080,000

ฉบับลงนาม

<u>เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4</u>

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●] วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]
ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) และ สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิ่ง (รัชโยธิน) บริเวณ ชั้นที่ 4 รวม 4,651.61 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือภารผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●] ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●] พยาน

Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund
Rentroll Report - Ratchayothin Branch (Z101)

No.	Unit	Project Code	Tenant Name	Shop Name	Contract		Area/Sq.m	Area/Sq.m	Deposit	Revenue Rate			
					Start Date	End Date	2024	2025		Rental (Bt/Sq.m)	Sevice (Bt/Sq.m)	Chilled Wate (Bt/Sq.m)	Total (Bt/Sq.m)
			Short Term Lease (1 - 3 Year)										
1	101	Z-RYT-000531	บริษัท เรสเทอรองตส์ ดีเวลลอปเม้นท์	ร้าน KFC	16/12/2567	15/12/2570	250.00	250.00	1,900,000.00	1,140.00	760.00	258.05	2,158.05
2	101A		บริษัท เชสเตอร์ ฟู้ด จำกัด	ร้าน Chester's	3/3/2568	2/3/2571		150.00	1,800,000.00	1,200.00	800.00		2,000.00
	102	Z-RYT-000024	บริษัท เอสแอลอาร์ที จำกัด	Sizzler	1/7/2554	30/6/2563			1,890,109.07	GP 7.80%	GP 5.20%	-	GP 13%
3	102	Z-RYT-000461	บริษัท ทูบ จำกัด	ร้าน TUBE	31/12/2566	2/1/2568	366.46	366.46	2,770,437.60	756.00	504.00		1,260.00
	103	Z-RYT-000017	บริษัท สเวนเซ่นส์ (ไทย) จำกัด	Swensen's	27/11/2553	26/11/2562			869,786.25	1,348.95	899.30	-	2,248.25
4	103 A	Z-RYT-000444	บริษัท ธนังจักรพรรดิ จำกัด	Swensen's	1/4/2567	31/3/2570	85.16	85.16	729,104.00	1,142.97	761.98		1,904.95
	103 B	Z-RYT-000463	บจ.เอ็มเจ ฟู้ด	OPPA HOTDOG	16/2/2564	15/2/2567			280,000.00	1,050.00	700.00		1,750.00
	103B	Z-RYT-000494	บจ.ดรีม เอกซ์เพรส (เคกซ์)	ร้าน YUMEYA	01/04/2566	30/6/2566			30,000.00		750.00		750.00
5	103B	Z-RYT-000500	บริษัทเจดเจริญ ฟู้ดส์ จำกัด	ร้าน DAKASI	16/8/2566	15/8/2568	40.00	40.00	180,000.00	750.00	500.00		1,250.00
	104 A	Z-RYT-000349	บจก.คลับ วาไรตี้	นิวดี้ คลับ	16/3/2559	15/3/2562			717,848.00	900.00	148.84	210.58	1,259.42
6	104 A	Z-RYT-000516	บริษัท สไมล์ซีซันส์ รัชโยธิน จำกัด	Smile Seasons Dent	30/8/2565	29/8/2568	120.00	120.00	1,058,400.00	882.00	588.00		1,470.00
	104B	Z-RYT-000448	บจ.แสปปี้ เวย์ 63	Sothern Coffee and	15/6/2563	14/6/565			140,000.00	796.66	531.11		1,327.77
	104B		คุณกฤษนัย เบ็ญจาศิริโรจน์	WOKE Coffee	1/3/2565	29/2/2567			160,000.00	910.47	606.98		1,517.45
	104B	Z-RYT-E0522	คุณกฤษดา อัศวลาศ	ร้านกระเป๋า	1/5/2566	31/7/2566			-		1,327.77		1,327.77
	104B	Z-RYT-000494	บจ.ดรีม เอกซ์เพรส (เคกซ์)	ร้าน YUMEYA	1/10/2566	31/3/2567			35,000.00		1,327.77		1,327.77
7	104B	Z-RYT-000494	บริษัท ดรีม เอกซ์เพรส (เคกซ์) จำกัด	ร้าน YUMEYA	1/4/2567	31/3/2569	26.36	26.36	120,000.00	910.47	606.98		1,517.45
8	105	Z-RYT-000047	บริษัท ห้องอาหารสีฟ้าเสนา จำกัด สาขา 1	สีฟ้า	1/12/2566	30/11/2569	214.00	214.00	360,000.00	GP 7.20 %	GP 4.80%	-	GP 12%
9	106	Z-RYT-000023	บริษัท ไทยยะจิบัง จำกัด	ร้านไทยยะจิบัง	14/1/2565	13/1/2568	136.07	136.07	1,588,759.71	1,496.21	186.99	262.80	1,946.00
	107	Z-RYT-000020	บริษัท ยำแซ่บ จำกัด (ลงแทนร้านเดิมอีก)	ยำแซ่บ	11/11/2554	10/12/2560			563,329.35	749.86	499.90	-	1,249.76
10	107	Z-RYT-000412	คุณสุดารัตน์ สระทองเขียว	ร้าน FUN STATION	15/10/2567	14/10/2570	150.25	150.25	662,602.50	661.50	441.00		1,102.50
	108	Z-RYT-000183	คุณพรชัย เชมะพานิช	Panda Land	19/9/2556	18/9/2562			420,997.56	1,142.00	761.33	-	1,903.33
11	108	Z-RYT-000421	บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านต่ามั่ว	5/11/2567	25/1/2571	73.73	73.73	585,268.74	793.80	529.20		1,323.00
12	109B		บริษัท พร้อมสุข คิทเช่น จำกัด	ร้านต่ามั่ว	26/1/2568	25/1/2571		48.03	254,174.76	793.80	529.20		1,323.00
	113		บจก.เดอะบิวตี้อาร์ต	Beauty Art	7/1/2554	6/1/2560			1,142,240.10	1,150.00	127.63	179.96	1,457.59
13	113	Z-RYT-000389	บริษัท เดอะคลีนิกค์ คลินิกเวชกรรม จำกัด (มหาชน)	The Klinique	25/8/2566	24/8/2569	215.70	215.70	2,106,310.50	976.50	651.00		1,627.50
	114		บมจ. เดอะคลีนิกค์ คลินิกเวชกรรม	The Klinique	20/5/2554	20/10/2560			920,000.00	1,169.79	194.96	584.89	1,949.64
	114	Z-RYT-000402	บจ.ซูชิ เซกิ	Sushi Seki	1/1/2561	31/12/2564			1,380,249.00				-
	14	Z-RYT-000044	บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด ย้ายพื้นที่ไปรวมกับห้อง 114 เริ่มเดือน ก.ย.65 เป็นต้นไป	ที่ลปเจริญ	1/6/2555	31/5/2563			328,900.00	2,530.00	3,795.00		6,325.00
14	114	Z-RYT-000487	บริษัทชาการิกิ ซีซี จำกัด	Shakariki 432	1/10/2565	30/9/2568	227.00	227.00	908,000.00	600.00	400.00		1,000.00
15	115A	Z-RYT-000240	บริษัท เว็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	180.25	180.25	3,080,643.66	2,390.85	198.73	281.80	2,871.37
16	115 B	Z-RYT-000029	บริษัท เว็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson	21/10/2566	20/10/2569	152.74	152.74	2,717,157.57	2,459.25	198.64	279.41	2,937.30
17	117	Z-RYT-000242	คุณศัลยา สุวรรณรัตน์	The POPE	15/11/2566	14/11/2569	26.53	26.53	180,000.00	1,130.80	753.86		1,884.66
	201 A	Z-RYT-000387	บจ.ซีซีเอฟ โฮลดิ้งส์	CAN DO	1/6/2560	31/5/2563			694,348.00	1,020.00	680.00		1,700.00
	201 A	Z-RYT-000400	คุณเกียรติรัตน์ ศรีนุต	เครื่องสำอางค์เกาหลี	1/1/2561	30/6/2562			114,766.36				-
	201 A	Z-RYT-000434	คุณศุกร์สกาว เหลืออวร	เต็ยวขี้ไข่หวาน By u	23/8/2562	22/8/2565			673,926.00	660.00	440.00		1,100.00
18	201A	Z-RYT-000477	ห้างหุ้นส่วนจำกัด โกลด์วันพร็อพเพอร์ตี้	Kongiu Grill&Shabu	25/1/2567	24/1/2570	102.11	102.11	398,229.00	780.00	520.00		1,300.00
	201 B	Z-RYT-000321	คุณชาตรี เสาแก้ว	B-Bar	1/8/2558	30/9/2558					696.54		696.54
	201 B	Z-RYT-000333	คุณบุรธัช โชติช่วง	Sothern Coffee and	24/10/2558	23/10/2562			268,760.64	1,200.00	149.34	210.70	1,560.04

Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund
Rentroll Report - Ratchayothin Branch (Z101)

No.	Unit	Project Code	Tenant Name	Shop Name	Contract		Area/Sq.m	Area/Sq.m	Deposit	Revenue Rate			
					Start Date	End Date	2024	2025		Rental (Bt/Sq.m)	Sevice (Bt/Sq.m)	Chilled Wate (Bt/Sq.m)	Total (Bt/Sq.m)
19	201 B	Z-RYT-000479	บริษัท เจ คอนเซ็พท์ จำกัด	GUGU Chicken Kore	20/5/2565	**19/5/2568**	43.07	43.07	260,000.00	905.50	603.67		**1,509.17**
	201C	Z-RYT-000232	บจ.อรสาสินทรี เปลี่ยนชื่อคู่สัญญาเดิมคุณเอริน	Yeah (เสื้อผ้า)	3/4/2557	**2/4/2560**			446,126.40	1,104.00	736.00	-	**1,840.00**
	201C	Z-RYT-000386	คุณศัลยา สุวรรณรัต	EUKA	10/4/2560	**31/3/2563**				296.96	197.97		**494.93**
	201C	Z-RYT-000386	คุณศัลยา สุวรรณรัต	Eureka	1/9/2563	**30/6/2564**					470.18		**470.18**
	202-1	Z-RYT-000341	นาง ปภัสมน พิพัฒน์ธาราสกุล	เค. พี. เอ็น บริการ	18/11/2558	**31/1/2559**							
	202-1	Z-RYT-000345	บจก. ลอง ฟุตอีคส์ ออฟ มานี	มานี มีหม่อ	8/3/2559	**7/3/2562**			1,069,860.00	600.00	400.00		**1,000.00**
	202 A	Z-RYT-000236	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	MC JEANS	20/7/2557	**19/9/2561**			568,655.04	1,500.00	141.24	200.27	**1,841.51**
	202 A	Z-RYT-000426	บจ.เซ็นเรสเตอร์รองโฮลดิ้ง	MUSHA	20/12/2561	**19/12/2564**			555,840.00	780.00	520.00		**1,300.00**
20	202	Z-RYT-000465	บริษัท อีท แอม อา กรุ๊ป จำกัด	EAT AM ARE	7/1/2565	**6/1/2568**	293.47	293.47	1,408,656.00	600.00	400.00		**1,000.00**
	203	Z-RYT-000016	บริษัท บู๊ทส์ รีเทล (ประเทศไทย) จำกัด	Boots Retail	13/5/2554	12/5/2560			554,159.88	1,464.10	133.45	186.45	**1,784.00**
21	203	Z-RYT-000046	บริษัท เดอะบิวตี้อาร์ต จำกัด	The Beauty Art	1/7/2565	**30/6/2568**	105.30	105.30	398,034.00	756.00	504.00		**1,260.00**
	205	Z-RYT-000312	คุณเยาดีชาย หยูเฟ่ง	GIOLADA	22/7/2558	21/7/2561			378,000.00	960.00	640.00		**1,600.00**
	205	Z-RYT-000368	บจก.กิมจิ อาวเวอร์ กรุ๊ป รีบโยฮัน	Kimchi Hour	1/9/2559	31/8/2562			472,500.00	900.00	600.00		**1,500.00**
22	204-205	Z-RYT-000392	บริษัท มิงไท เทรดดิ้ง จำกัด	MINISO	18/10/2566	**17/10/2569**	157.51	157.51	1,143,522.60	726.00	484.00		**1,210.00**
	206	Z-RYT-000026	บริษัท บิวตี้ คอมมูนิตี้ จำกัด (มหาชน) - บจก.โมนาโพลิ	Beauty Buffet by Co	2/9/2554	5/2/2561			824,739.78	1,452.00	134.45	189.11	**1,775.56**
	206	Z-RYT-000404	คุณธนานนท์ ฤดมศรี	The King Shop	1/4/2561	31/3/2564			440,000.00	838.10	558.73		**1,396.83**
23	206	Z-RYT-000453	คุณบุญรัตน์ เจริญรุ่งรัตน์	See Stations Bridde	13/9/2566	**12/9/2569**	78.75	78.75	595,350.00	756.00	504.00		**1,260.00**
	208	Z-RYT-000238	บจก.เจฟเฟอร์ เรสโตรองส์(ชื่อเก่าบจก.กฤษฎาขาตรี)	Jeffer Steak	1/12/2557	26/10/2561			1,384,084.80	828.00	552.00		**1,380.00**
24	208	Z-RYT-000481	บริษัทเดอะ ฟู้ด ซีเล็คชั่น กรุ๊ป จำกัด	Shinkanzen Sushi	1/2/2565	**31/1/2568**	167.16	167.16	882,604.80	792.00	528.00		**1,320.00**
	213	Z-RYT-000370	บริษัท เกรท ศิทเช่น เรสเทอรองท์ จำกัด	ร้าน Let's Chick	11/10/2559	10/10/2562			1,520,646.24	750.00	135.00	191.00	**1,076.00**
	213A	Z-RYT-000456	บริษัท แกรนด์ ทรีนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Grand Trinity	25/10/2563	**24/10/2565**			240,000.00	545.45	363.64		**909.09**
25	213A	Z-RYT-000492	บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KATSUYA	15/11/2565	**14/11/2568**	88.00	88.00	316,800.00	600.00	400.00		**1,000.00**
26	213B	Z-RYT-000485	บริษัทมาสเตอร์ บินส์ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด	YODCHA	15/8/2565	**14/8/2568**	38.00	38.00	200,000.00	789.47	526.32		**1,315.79**
	213B		**อ้างถึง Memo ฉบับลว.22/11/65 แจ้งปรับพื้นที่ห้อง 213 B ขนาดพื้นที่ 87.54**				-	-					
27	213 C	Z-RYT-000450	บริษัท โอลิโนะ พรีเมี่ยมฟู้ดส์ จำกัด	ร้าน OLINO	15/7/2565	**14/7/2568**	22.00	22.00	252,000.00	1,718.18	1,145.45		**2,863.63**
	214	Z-RYT-000018	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)	S&P	14/12/2554	13/12/2560			633,985.19	707.16	130.97	174.63	**1,012.76**
	214	Z-RYT-000396	บมจ.เดอะ ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป	The Pizza Company	21/11/2560	20/11/2563			1,197,960.00	600.00	400.00		**1,000.00**
28	214	Z-RYT-000430	บริษัท โอชิ ราเมน จำกัด	Shabushi	6/6/2565	**5/6/2568**	199.66	199.66	1,185,980.40	594.00	396.00		**990.00**
29	215	Z-RYT-000014	บริษัท เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	ร้าน Yayoi	1/9/2567	**28/2/2568**	189.17	189.17	901,540.71	1,270.87	317.72	-	**1,588.59**
30	216	Z-RYT-000119	บริษัท บีทูเอส จำกัด (สาขาเมเจอร์รัช	B2S	1/4/2566	**31/3/2569**	420.11	420.11	1,134,297.00	462.00	308.00		**770.00**
	301 A	Z-RYT-000365	คุณชนัญชิดา ศ่ายชาวนา	it So Good	17/6/2559	28/2/2561							
	301	Z-RYT-000197	คุณวิโรจน์ กิตธรรมรัตน์ (ชื่อคู่สัญญาเดิมเป็นคุณเสริยะ ส	Echo Game	23/8/2558	22/8/2561			1,089,000.00	595.54	397.03	-	**992.56**
	301A-301		พื้นที่ห้อง 301 A = 12 ตรม.,301 = 365.72 ตรม.รวมพื้นที่ 377.72 ตรม.ทางฝ่ายขาย				-	-					-
	302A	Z-RYT-000043	บริษัท ศัลยกรรม เพอร์เฟคเส้น จำกัด (คุณธานินทร์ อึ้ง	คลินิคศัลยกรรม เพอร์	1/4/2556	31/3/2565			310,815.70	727.65	485.10	-	**1,212.75**
31	302A	Z-RYT-000483	บริษัท เฌอคลินิก จำกัด	Cher Aesthetic Cent	1/09/2565	**31/8/2568**	85.43	85.43	615,096.00	720.00	480.00		**1,200.00**
	302B	Z-RYT-000193	บริษัท ดี ออริจินัล ฟาร์ม จำกัด	Chou nan	4/7/2555	30/6/2562			646,632.00	840.00	560.00	-	**1,400.00**
	302B	Z-RYT-000438	บจ.ดารุมะ ซูชิ	DARUMA	15/8/2562	14/8/2565			461,880.00	600.00	400.00		**1,000.00**
	302B		บจ.ครัม เอกซ์เพรส (เดกซ์)	ร้าน YUMEYA	1/7/2566	**30/9/2566**			32,100.00		389.71		**389.71**
32	302B	Z-RYT-000507	บริษัท รวยเจริญดี จำกัด	ร้าน Panda Mala	5/11/2566	**4/11/2569**	76.98	76.98	246,336.00	540.00	360.00		**900.00**
	303	Z-RYT-000025	บริษัท บัดดิการ์อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	ร้านเย็นตาโฟทรงเครื่	1/10/2553	30/9/2565			538,679.59	756.36	504.24	-	**1,260.60**
33	303A	Z-RYT-000490	บริษัท บานาน่า เทลส์ จำกัด (ชื่อเดิมคุณเศร้	SEOULS COAL	10/11/2565	**09/11/2568**	142.44	142.44	398,832.00	420.00	280.00		**700.00**

Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund
Rentroll Report - Ratchayothin Branch (Z101)

No.	Unit	Project Code	Tenant Name	Shop Name	Contract		Area/Sq.m	Area/Sq.m	Deposit	Revenue Rate			
					Start Date	End Date	2024	2025		Rental (Bt/Sq.m)	Sevice (Bt/Sq.m)	Chilled Wate (Bt/Sq.m)	Total (Bt/Sq.m)
	303A	Z-RYT-000428	บริษัท แรพิดซ์ เทคโนโลยีส์ (ประเทศไทย) จำกัด	Office Rapidzpay	28/8/2566	**27/2/2567**			400,000.00	334.56	223.04		**557.60**
	303B	Z-RYT-000515	คุณพรชัย เขมะพานิช	ร้าน FUN STATION	1/4/2567	**30/9/2567**					208.45		**208.45**
34	303B		คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/12/2567	**19/12/2570**	179.34	179.34	360,000.00	301.10	200.74		**501.84**
	304-305A	Z-RYT-000374	บจ.น่าโฆษ999 ฟู้ดส์ ครีเอชั่น	นัวเวอร์	10/9/2559	9/9/2565			868,403.30	700.00	156.28	221.11	**1,077.39**
35	304-305A	Z-RYT-000495	คุณวิฑูรณ์ บุรพธานินทร์	ร้าน Sound Check	20/4/2566	**19/4/2569**	146.89	146.89	399,540.80	408.00	272.00		**680.00**
	305 B		คุณเทพไชย วิโนทัย	ก๋วยเตี๋ยวเรือบ้านทอง	18/3/2558	**30/4/2561**			480,000.00	547.70	365.13		**912.83**
36	305 B	Z-RYT-000407	บจ.บลูม กรุ๊ป	Bloom Clinic	20/7/2566	**19/7/2569**	87.64	87.64	665,187.60	759.00	506.00		**1,265.00**
37	306	Z-RYT-000250	บริษัท นิดิพล อินเตอร์เนชั่นแนล กรุ๊ป	นิดิพลคลินิค	4/7/2566	**3/7/2569**	296.99	296.99	2,366,861.81	796.95	531.30	-	**1,328.25**
	307	Z-RYT-000317	คุณเทศพล พุฒิธีรโชค/เปลี่ยนชื่อใหม่เป็นคุณวนิษา พ	ร้าน ย.ยักษ์	15/9/2558	**14/9/2561**			365,400.00	GP 12 %	GP 8%		**GP 20%**
	307	Z-RYT-000363	คุณมนตรี สายค่า	คลินิกทันตกรรมสไมล์	14/6/2559	**13/6/2562**			671,970.60	900.00	135.00	191.00	**1,226.00**
	307		บจก.เดอะบิวตี้อาร์ต ร้าน	The Art Clinic	8/7/2560	7/8/2560							-
	307	Z-RYT-000394	คุณเกศกมล เปลี่ยนสมัย	Keskamol Clinice	15/10/2563	**31/10/2566**			365,400.00	600.00	400.00		**1,000.00**
38	307	Z-RYT-000509	บจ.ทีเอ็มซี เมดิคอล	ร้าน The Muse Clinic	1/11/2566	**31/10/2569**	91.35	91.35	438,480.00	720.00	480.00		**1,200.00**
	308	Z-RYT-000214	นาย ธรรมรัตน์ จันทร์นวล	The Art Clinic	15/7/2556	30/9/2562			1,104,858.78	1,320.00	148.06	209.33	**1,677.39**
39	308	Z-RYT-000440	บริษัท พระนคร ฟู้ด จำกัด	ก๋วยเตี๋ยวเรือพรทนคร	15/3/2566	**14/3/2569**	112.00	112.00	492,800.00	660.00	440.00		**1,100.00**
40	309B	Z-RYT-000204	คุณพรชัย เขมะพานิช	Panda Land	1/1/2564	**31/12/2568**	71.00	71.00	60,000.00	169.01	112.68	-	**281.69**
	Shop1A-1B	Z-RYT-000246	คุณเรีดา ลี้เขียว	LITA LUXURY	15/3/2558	**14/3/2560**			300,000.00	1,450.15	966.77		**2,416.92**
	Shop1A-1B	Z-RYT-000398	คุณกัลย์ มงคลชาติ	ร้านแว่นตา POPE	26/12/2560	**25/12/2562**			210,000.00	1,268.88	845.92		**2,114.80**
	Shop1A-1B	Z-RYT-000409	บจ.เซ็นทรัลแฟมิลี่มาร์ท	ร้าน Family Mart	13/7/2561	12/7/2564			360,000.00	1,087.61	725.08		**1,812.69**
41	Shop1,Shop2		สำนักงานเขตจตุจักร (ฝ่ายทะเบียน)		1/10/2567	**30/09/2570**	33.10	33.10					-
42	Shop-3	Z-RYT-000383	คุณยอดขวัญ บุญธราทิพย์	ร้าน Poli -Chem	11/11/2564	**10/11/2568**	320.18	320.18	366,600.00	210.82	140.55	-	**351.37**
43	จุดจอดรถ อาคาร2 จำนวน 4	Z-RYT-000505	บริษัท ฟอร์ท สมาร์ท ดิสทริบิวชั่น จำกัด	สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า GINKA Charge Point	1/9/2566	**31/8/2571**			50,000.00				
			Total Short Term Lease (1 - 3 Year)				**5,811.90**	**6,009.93**	**65,659,565.39**				
			Zone - Fitness (Cawow)				**250.00**	**198.03**					
	9		**Total We Fitness**				**2,584.50**	**2,584.50**	**3,876,750.00**				
			Grand Total				**8,396.40**	**8,594.43**	**69,536,315.39**				
							250.00	**198.03**					

Rentroll (ST+Inter Co)
GL
Diff

Less Air Condition
Net Rent&Service
ST Area (sq.m.)
Occupancy (sq.m.)
%Occupancy
Vacancy (sq.m.)
ST-Lease/sq.m.
ST-Lease/sq.m. Less air
MoM change

Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund
Rentroll Report - Ratchayothin Branch (Z101)

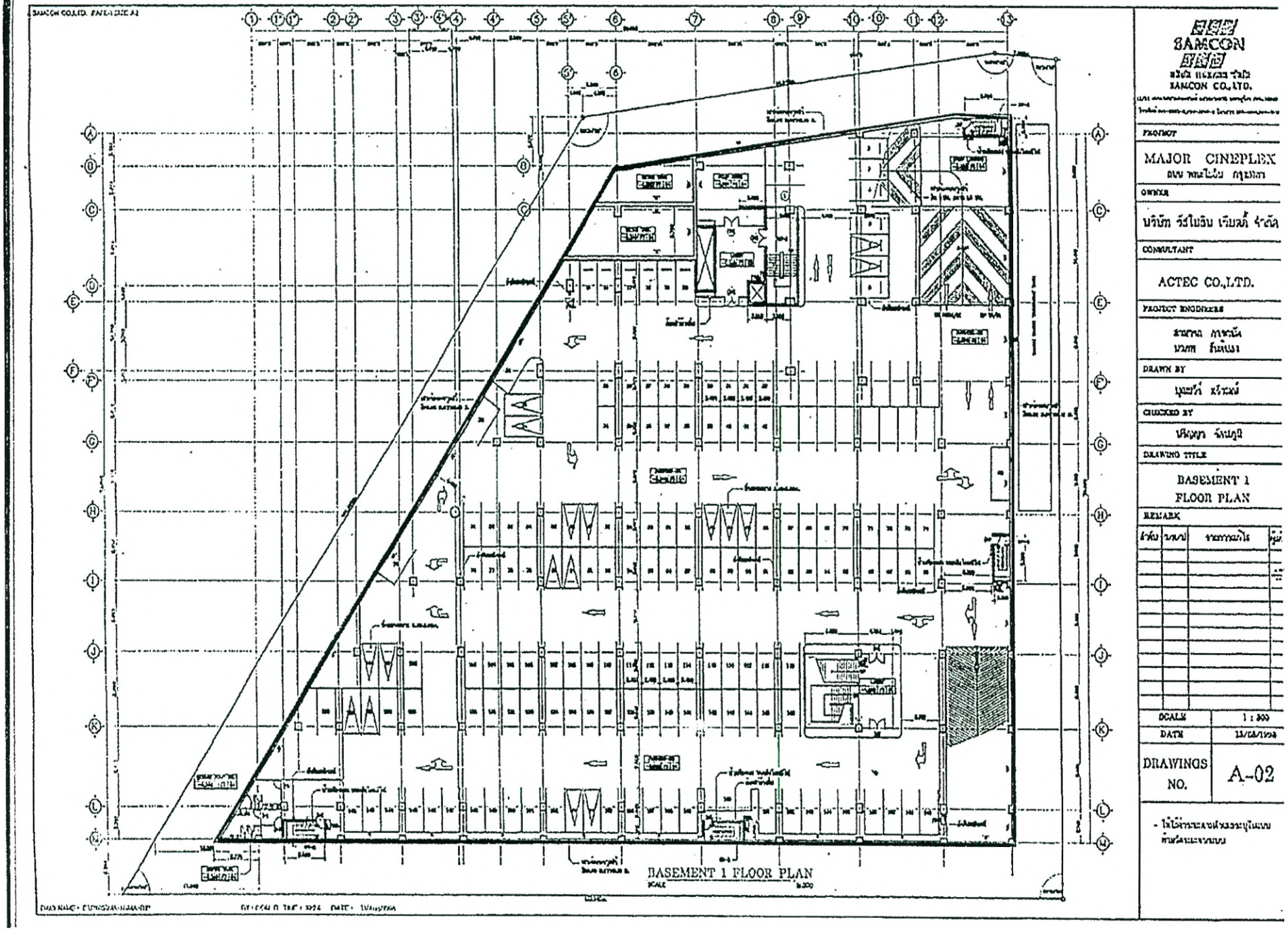
No.	Unit	Tenant Name	Shop Name	Contract		Area/Sq.m	Area/Sq.m	Note
				Start Date	End Date	2024	2025	
		Short Term Lease (1 - 3 Year)						
3	102	บริษัท ทูบ จำกัด	ร้าน TUBE	31/12/2566	**2/1/2568**	366.46	366.46	ร้าน TUBE จบสัญญาสิ้นสุด 2/1/68 เป็นต้นไป และมีผู้เช่ารายใหม่ ร้าน OHKAJHU ลงแทน เริ่มเปิดให้บริการ 27/3/68 อัตราค่าเช่า บริการ เหมาจ่าย 1200 บาท/ตรม./เดือน
9	106	บริษัท ไทยสะจิบัง จำกัด	ร้านไทยสะจิบัง	14/1/2565	**13/1/2568**	136.07	136.07	เสนอต่ออายุสัญญาอีก 3 ปี (14/1/68-13/1/71) ปรับอัตราเช่าเพิ่มขึ้น 10% และค่าบริการ,บริการไอเย็น ปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ ปี 5% ทางลูกค้าขอต่อรองปรับค่าเช่า ขึ้น 7% ปัจจุบันทางผู้บริหารฝ่ายขายอยู่ระหว่างพิจารณาเงื่อนไข
20	202	บริษัท อีท แอม อา กรุ๊ป จำกัด	ร้าน EAT AM ARE	7/1/2568	**6/1/2571**	293.47	293.47	ต่ออายุสัญญาอีก 3 ปี(7/1/68-6/1/71) ปรับอัตราค่าเช่า บริการ เพิ่มขึ้น 7% เหมาจ่าย 1,070 บาท/ตรม./เดือน
24	208	บริษัทเดอะ ซูชิ ชิเด็คชัน กรุ๊ป จำกัด	ร้าน Shinkanzen Sushi	1/2/2565	**31/1/2568**	167.16	167.16	เสนอต่ออายุสัญญาอีก 3 ปี (1/2/68-31/1/71) ปรับอัตราเช่า บริการ เพิ่มขึ้น 10% ปัจจุบันทางลูกค้าอยู่ระหว่างพิจารณาเงื่อนไข

Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund

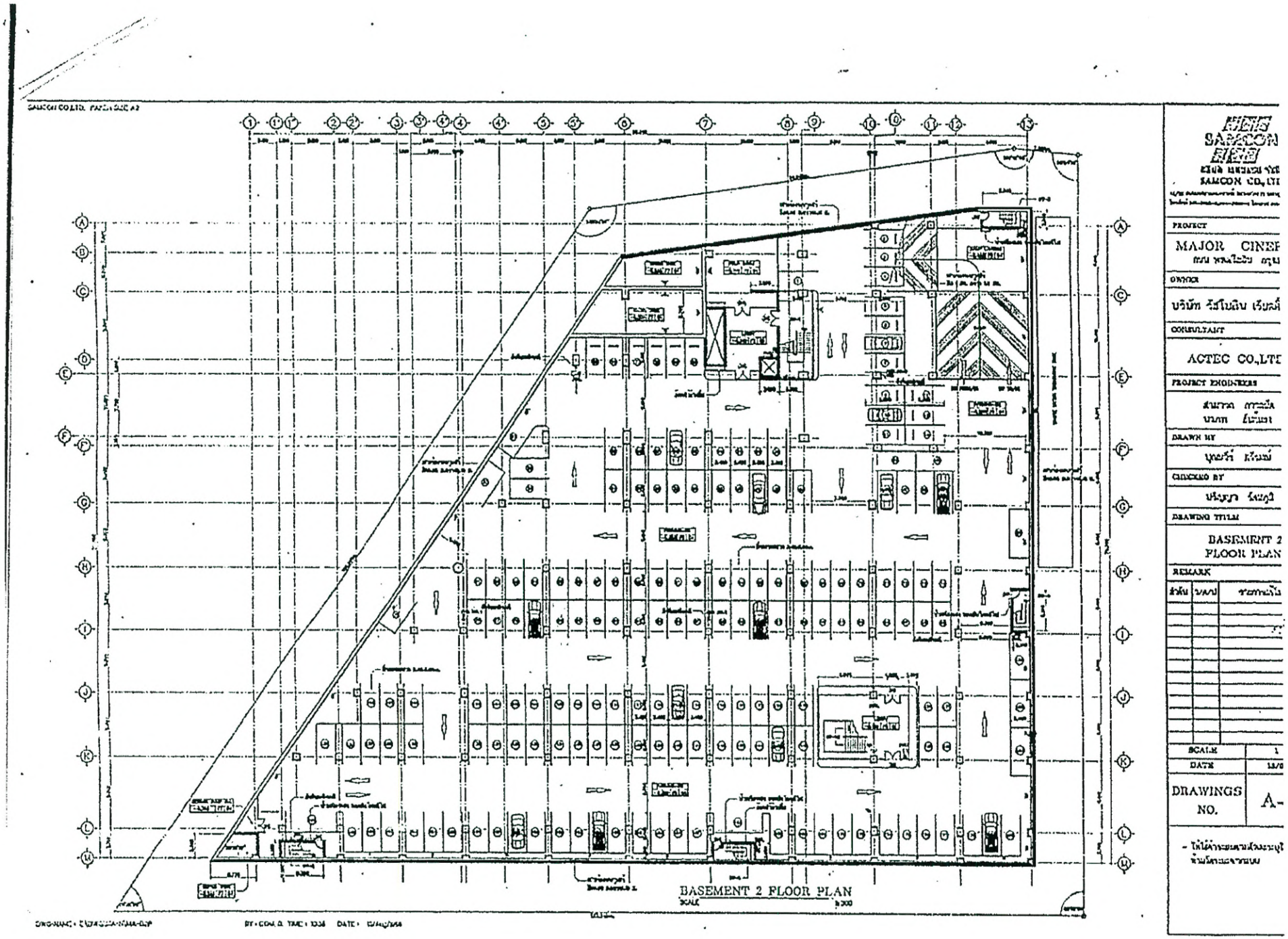
Rentroll Report - Ratchayothin Branch (Z101)

No.	Unit	Tenant Name	Shop Name	Contract		Area/Sq.m	Area/Sq.m	Note	Deposit	Revenue Rate				Revenue (/Month)		Total
				Start Date	End Date	2024	2025			Rental (Bt/Sq.m)	Sevice (Bt/Sq.m)	Chilled Water (Bt/Sq.m)	Total (Bt/Sq.m)	Add Chilled Water (Baht)	Total (Baht)	Chilled Water 2024
3	102	บริษัท ทูบ จำกัด	ร้าน TUBE	12/31/2566	1/2/2568	366.46	366.46	ต่ออายุสัญญาอีก 3 วัน (31/12/67-2/1/68) อัตราค่าเช่า ป	2,770,437.60	756.00	504.00		1,260.00		461,739.60	
9	106	บริษัท ไทยสะริมัง จำกัด	ร้านไทยสะริมัง	1/14/2565	1/13/2568	136.07	136.07	ต่ออายุสัญญาอีก 3 ปี (14/1/2565-13/1/2568) อัตราค่าเช	1,588,759.71	1,496.21	186.99	262.80	1,946.00	-	264,793.28	35,759.4
20	202	บริษัท อีท แอม อา กรุ๊ป จำกัด	EAT AM ARE	1/7/2565	1/6/2568	293.47	293.47	สัญญาเช่า 3 ปี(7/1/65-6/1/68) อัตราค่าเช่า,บริการ ปีที่ 1	1,408,656.00	600.00	400.00		1,000.00		293,470.00	
24	208	บริษัทเดอะ ฟู้ด ชินเด็คชั่น กรุ๊ป จำกัด	Shinkansen Sushi	2/1/2565	1/31/2568	167.16	167.16	ต่ออายุสัญญาเช่า 3 ปี(1/2/65-31/1/68) ปรับอัตราค่าเช่า	882,604.80	792.00	528.00		1,320.00		220,651.20	

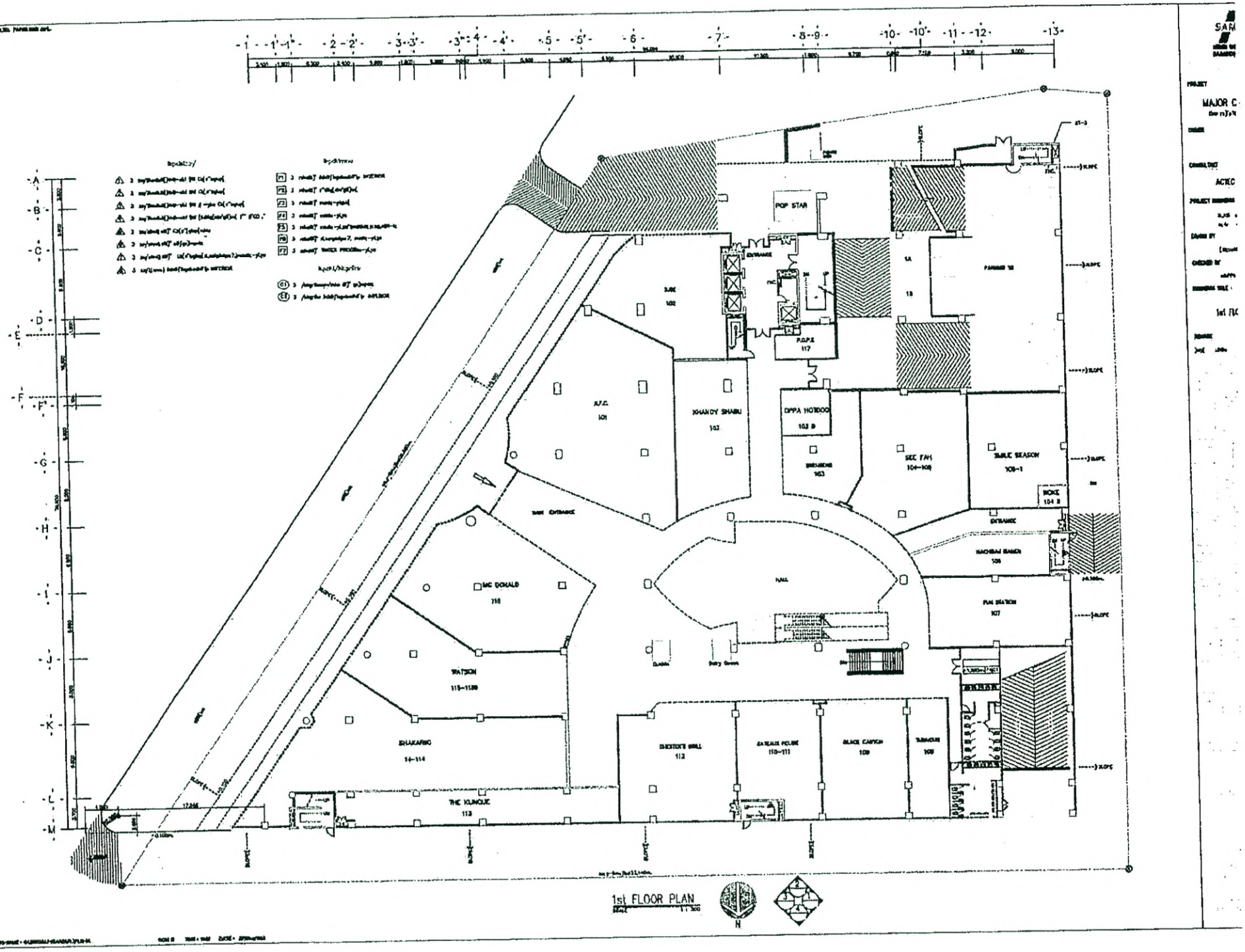
แบบแปลนอาคาร

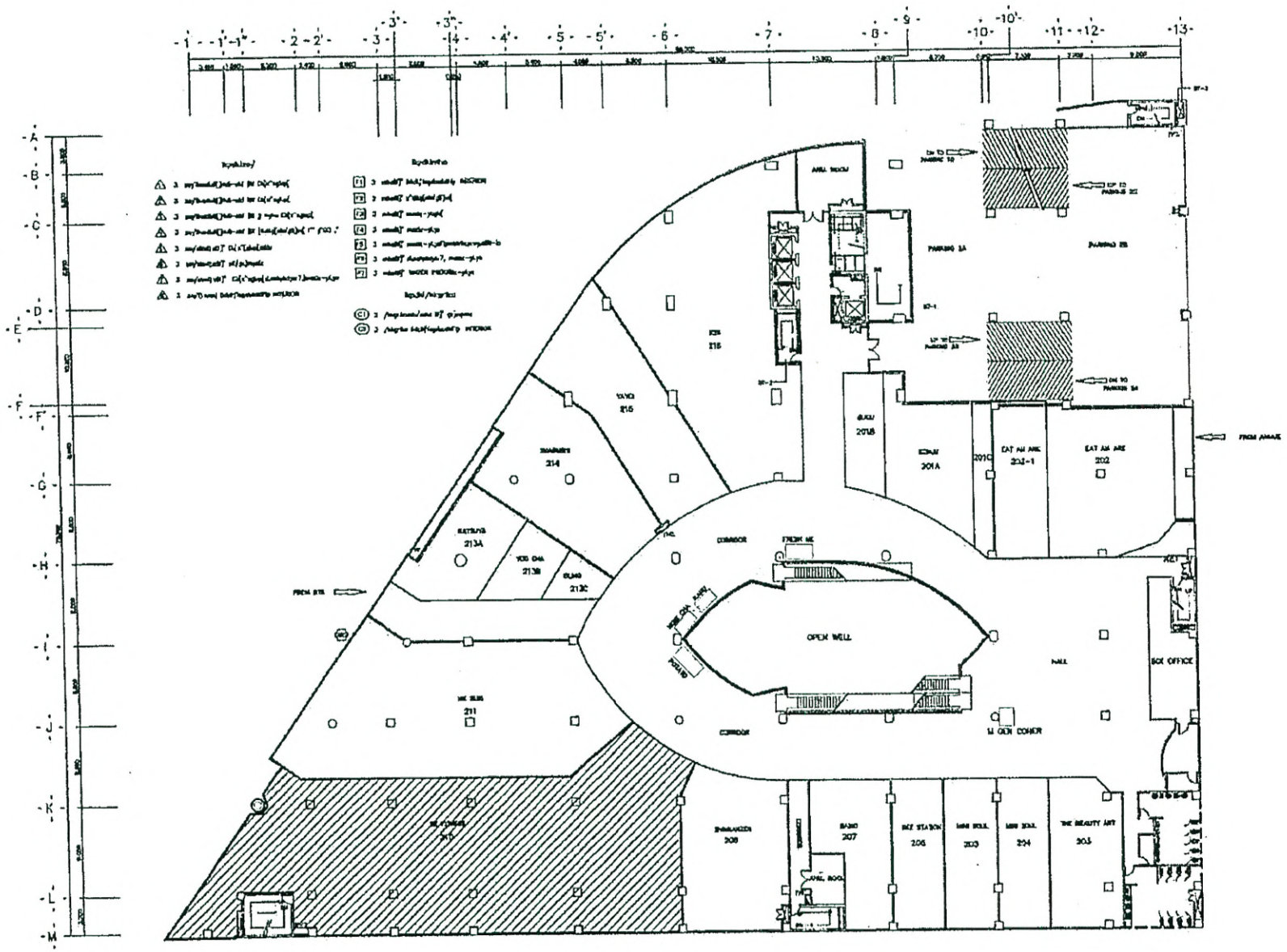


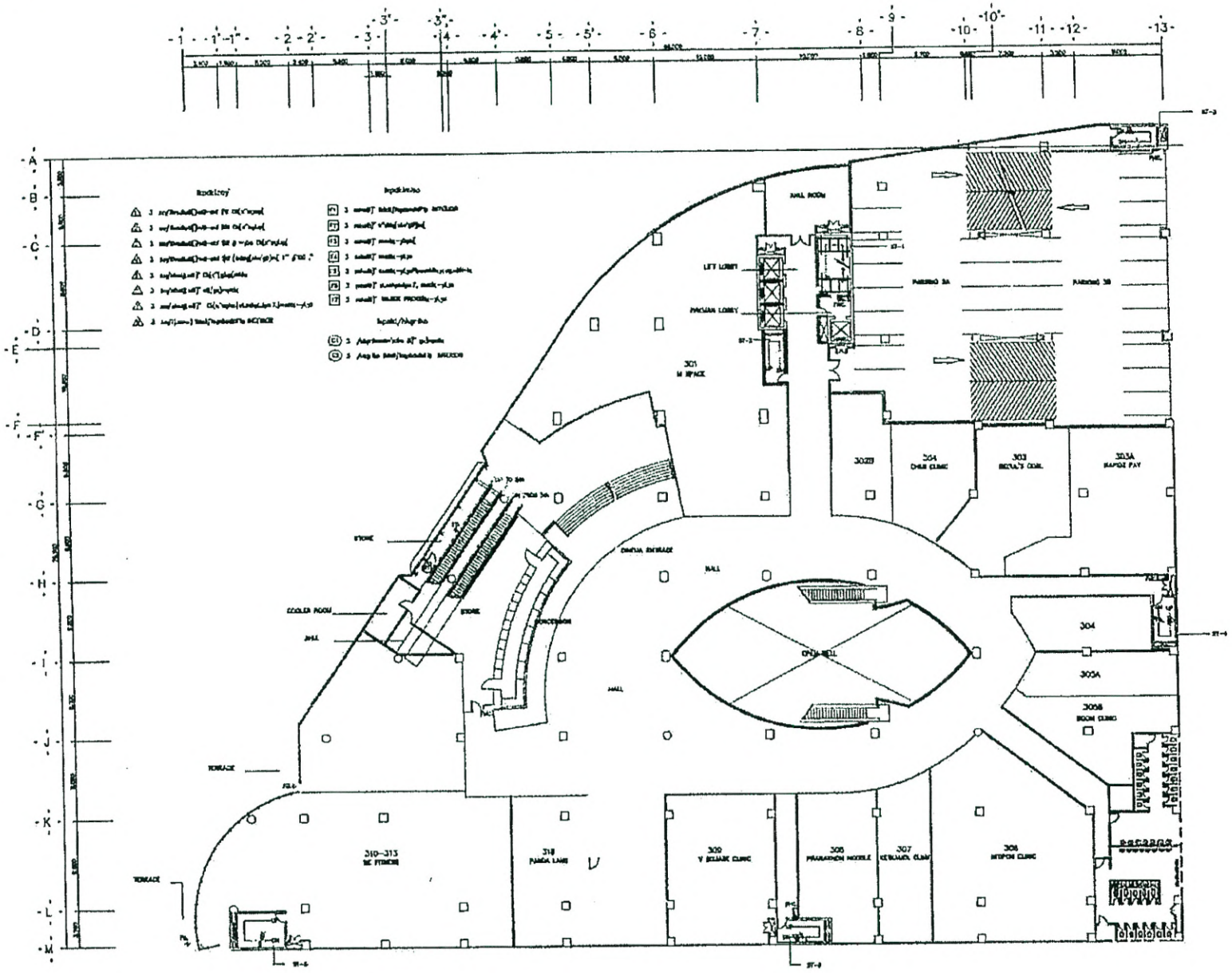
BASEMENT 1 FLOOR PLAN



BASEMENT 2 FLOOR PLAN

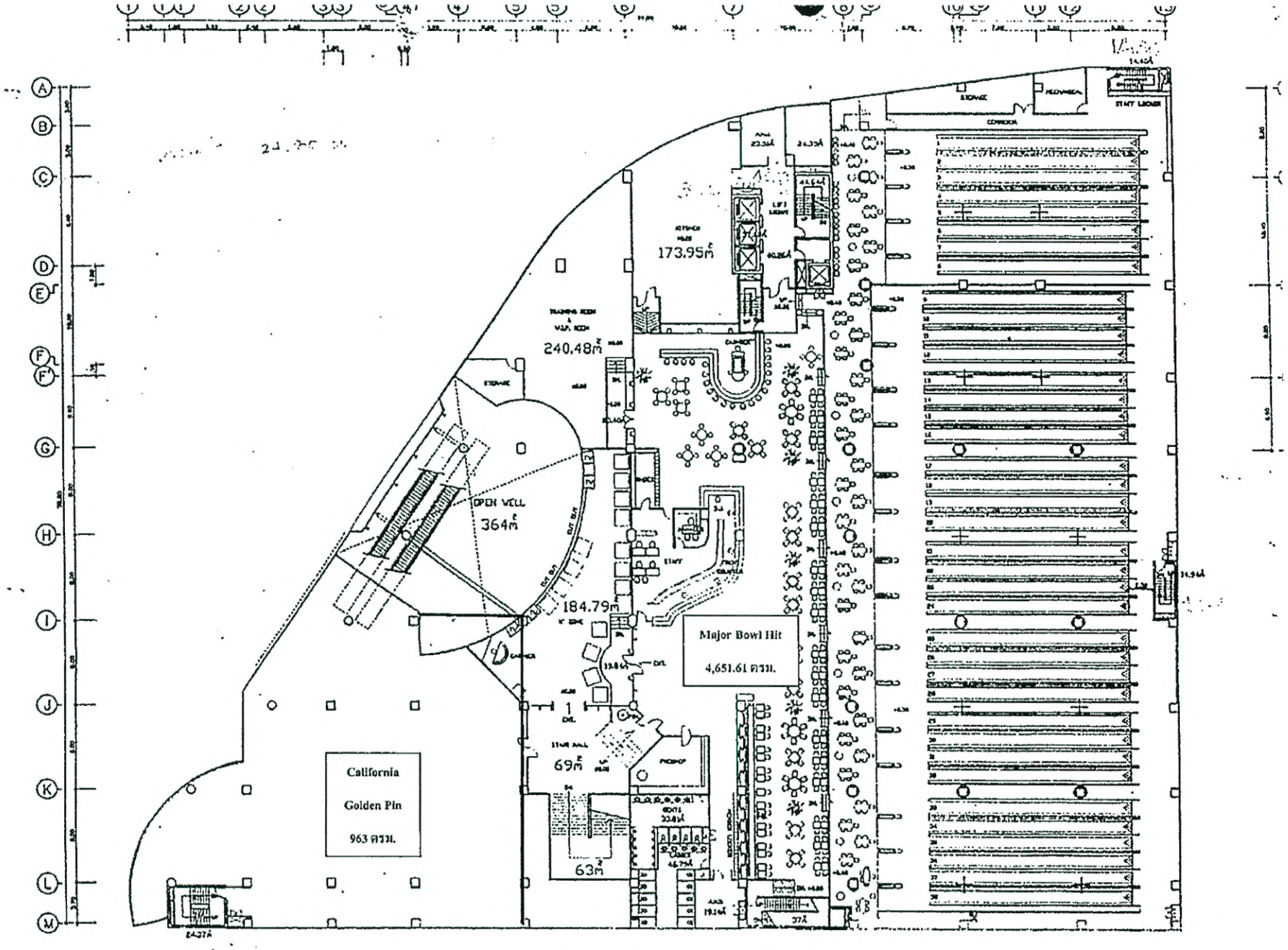

POP STAR
ENTRANCE
P.O.P.X
117
A.V.C.
101
KHANDY SHABU
103
DIPPA HOTDOG
103 B
SEE FAH
104–108
SMILE SEASON
108–1
ENTRANCE
HACHIBAN RAMEN
106
FUN SEASON
107
HALL
MC DONALD
110
WATSON
115–115B
SHAKARIKI
114–114
THE KLINQUE
113
BLACK CANYON
109
1st FLOOR PLAN


OPEN WELL
HALL
CORRIDOR
BOX OFFICE
FROM ENTR.
FROM ANNEX
2nd FLOOR PLAN
N



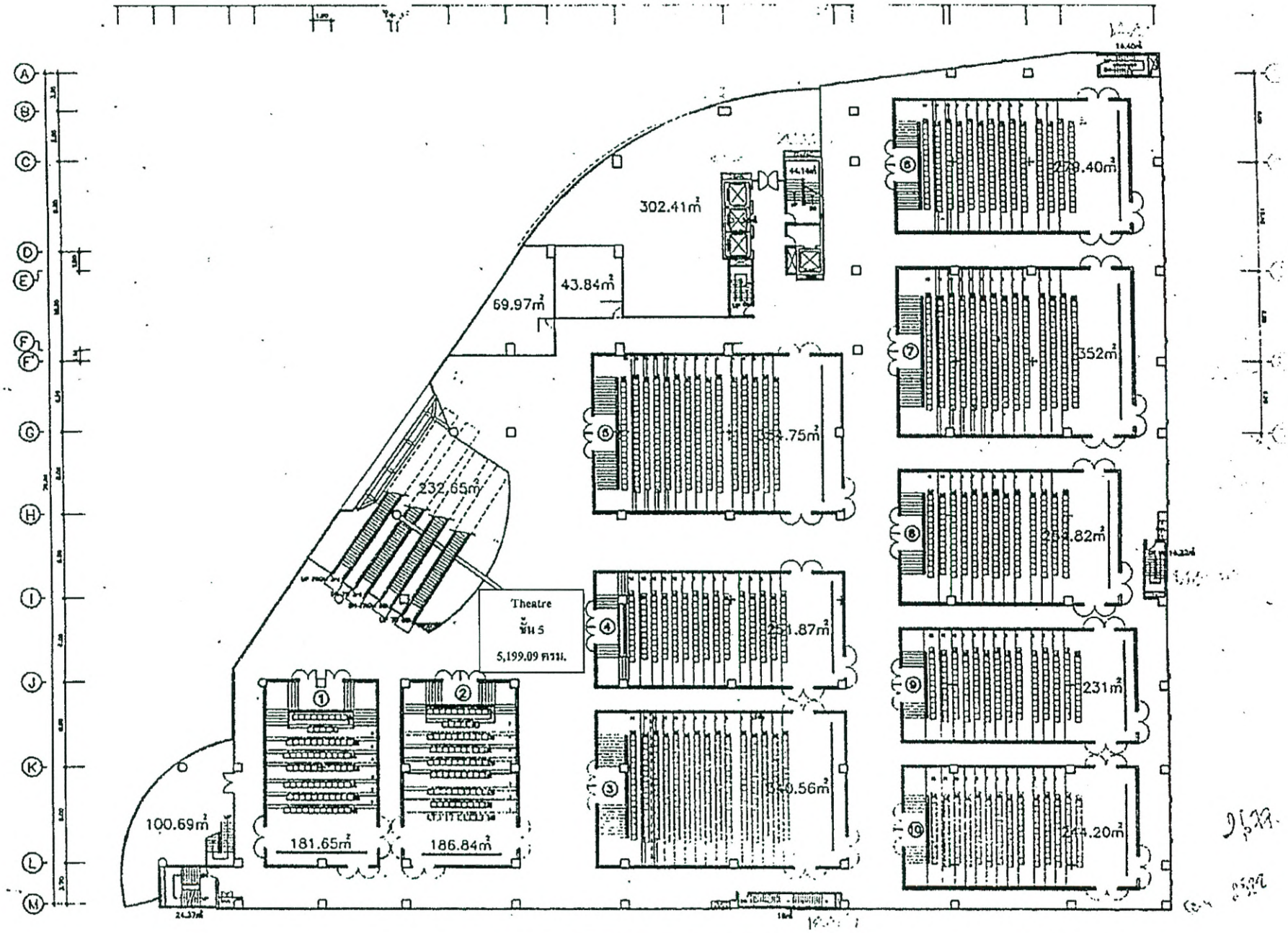
3rd FLOOR PLAN

SCALE 1 : 200



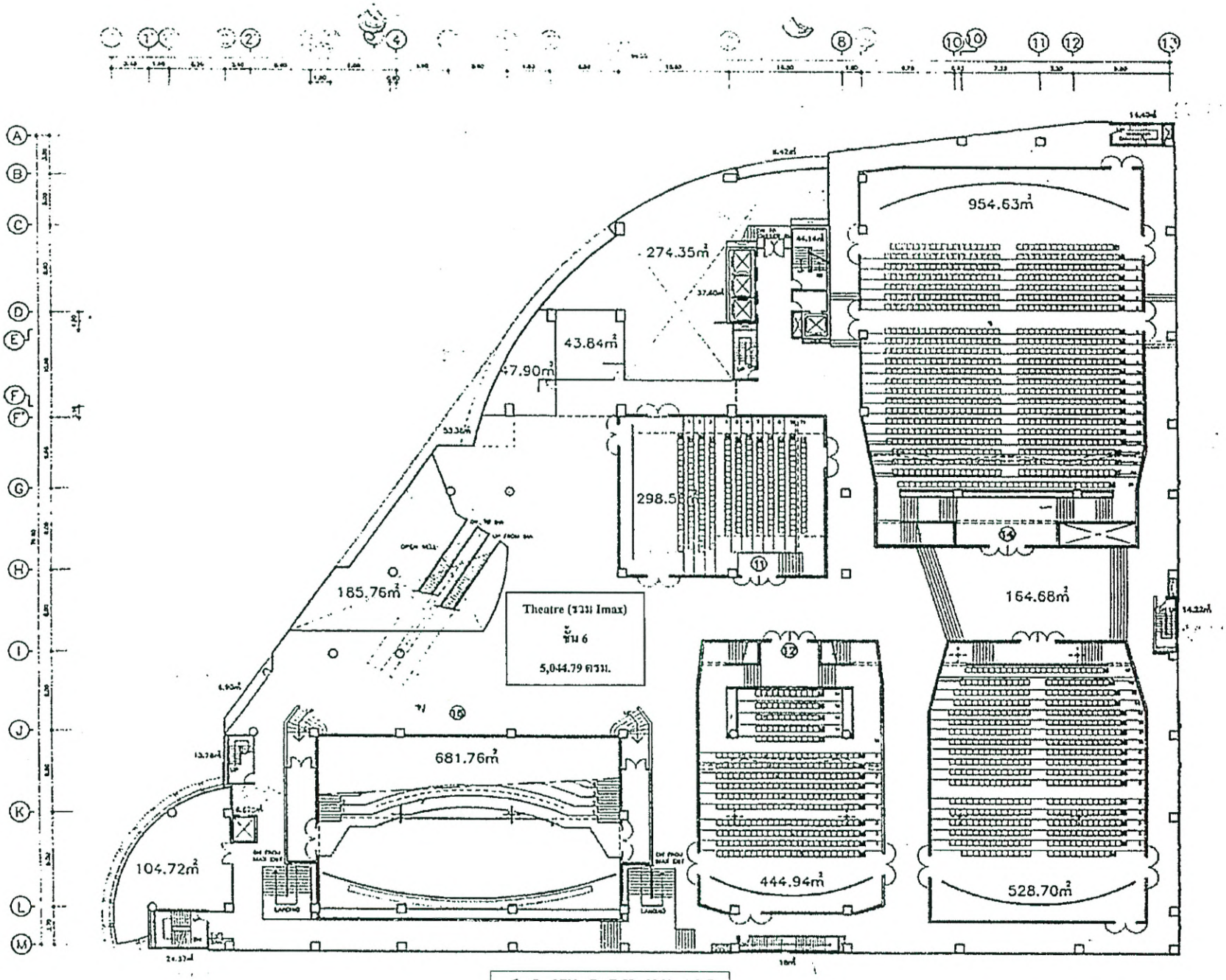
4 th FLOOR PLAN

- 2 AUG 1998

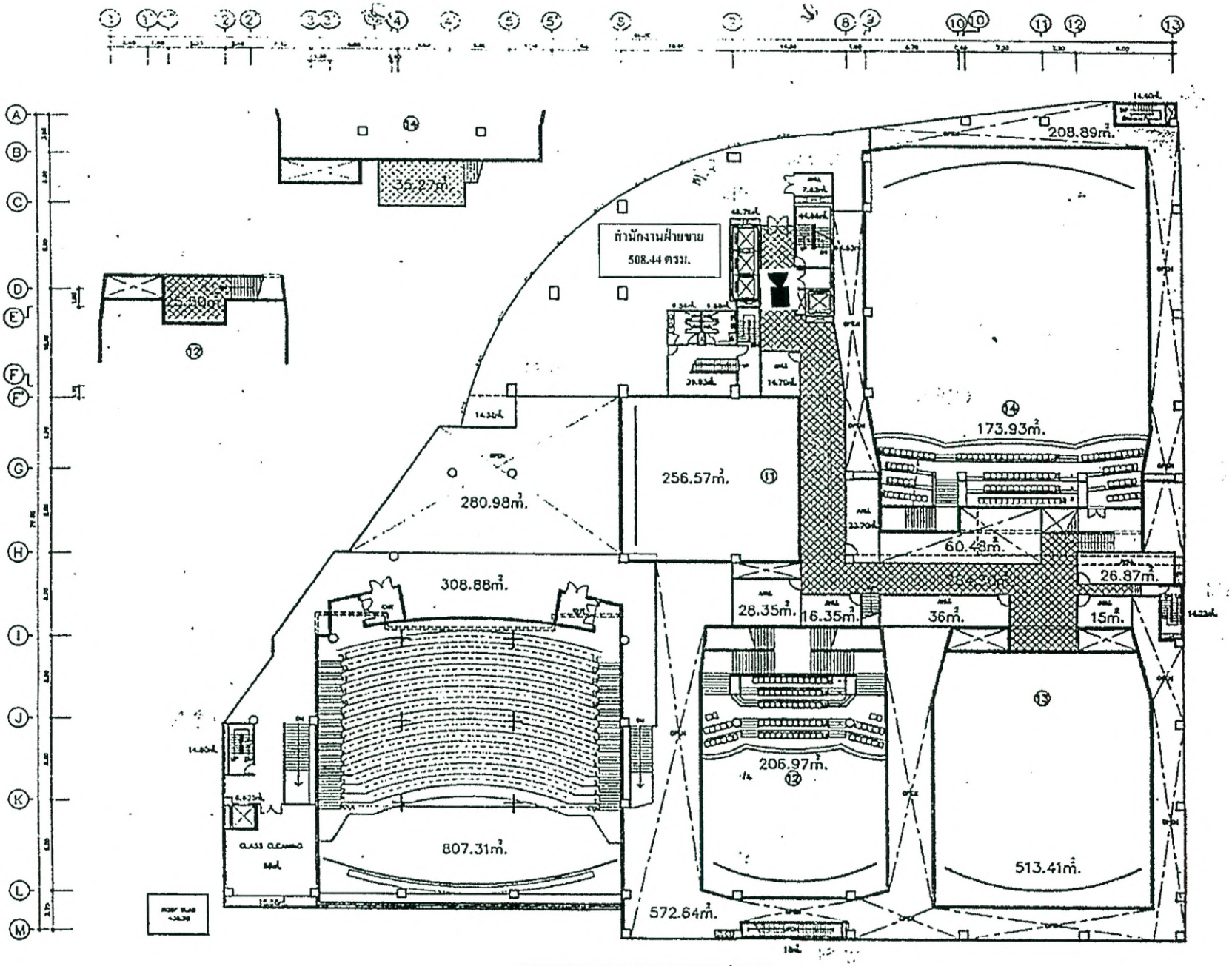


5 th FLOOR PLAN

- 2 AUG 1998

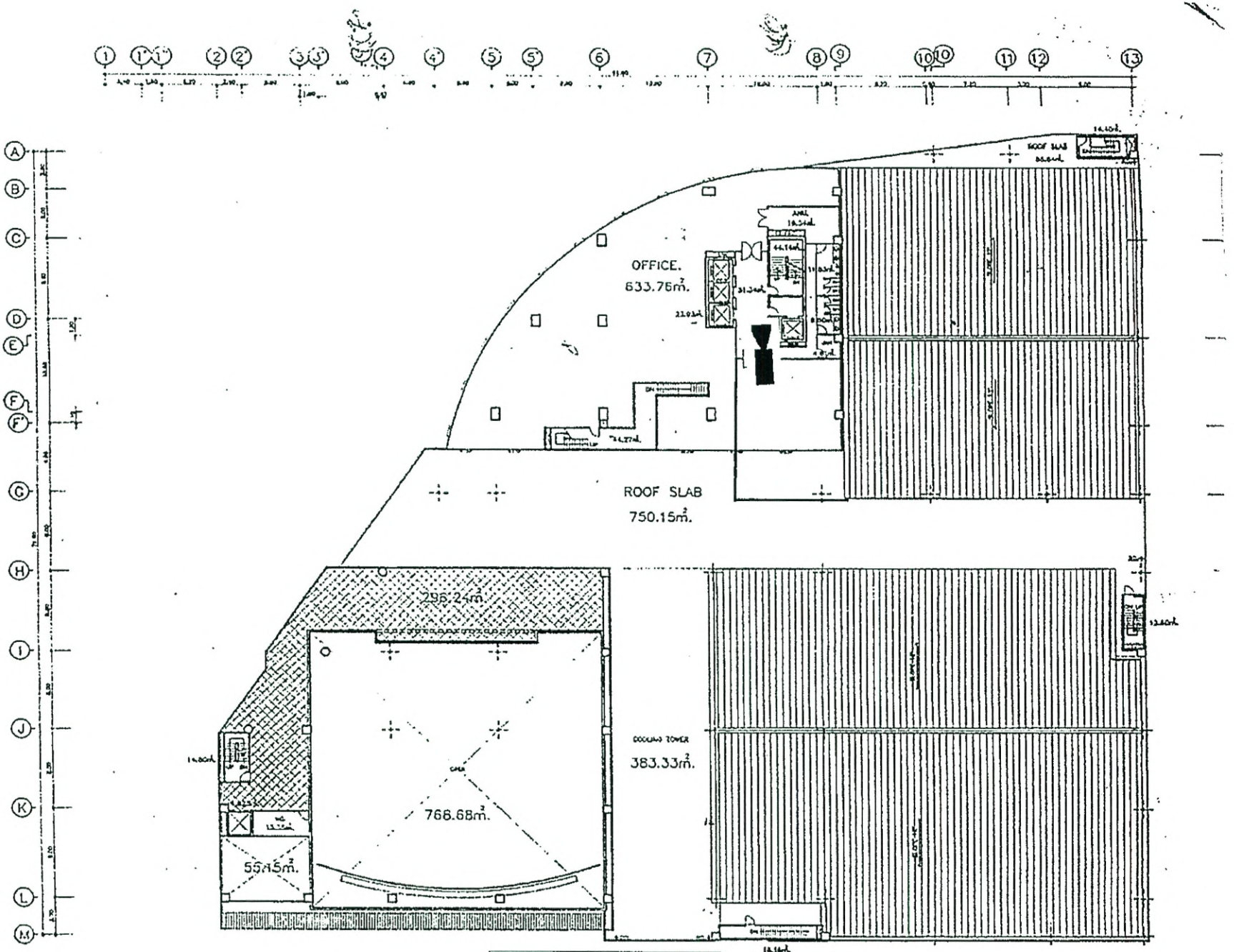


6 th FLOOR PLAN

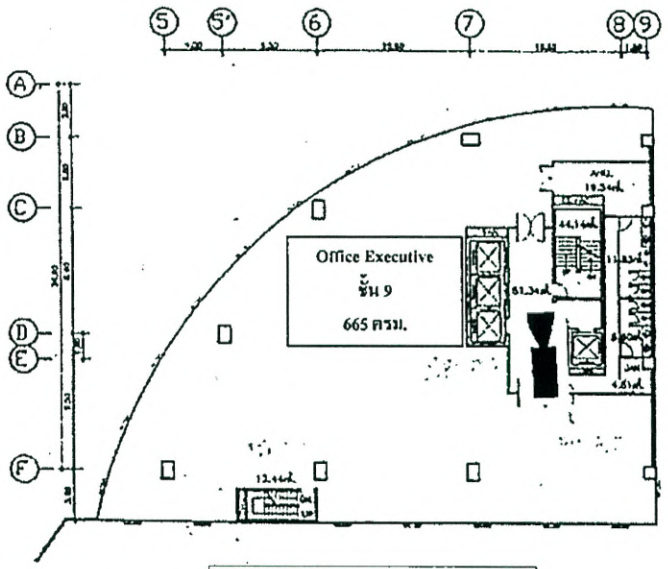


7 th FLOOR PLAN

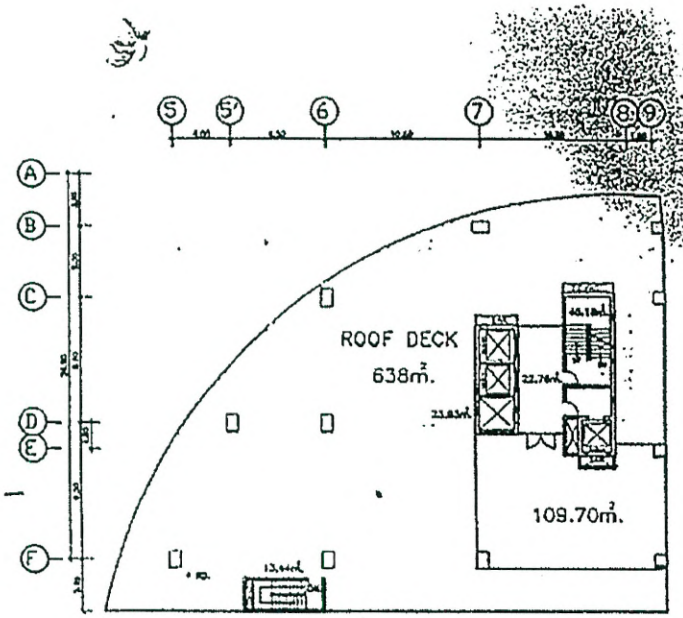
- 4 AUG 1998



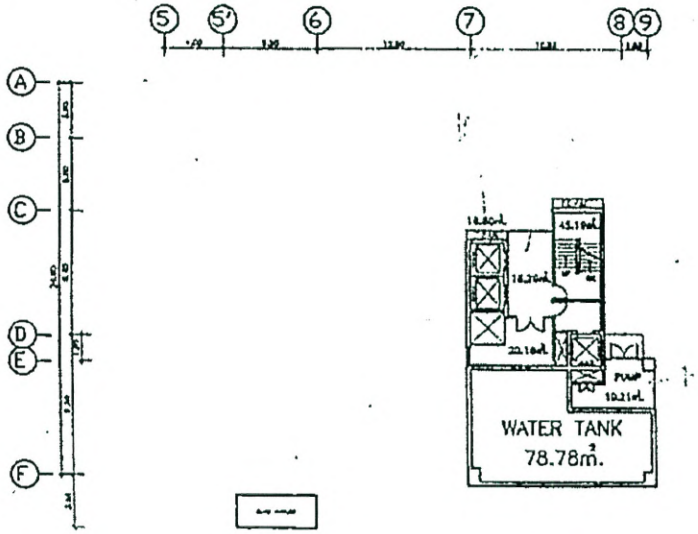
8 th FLOOR PLAN

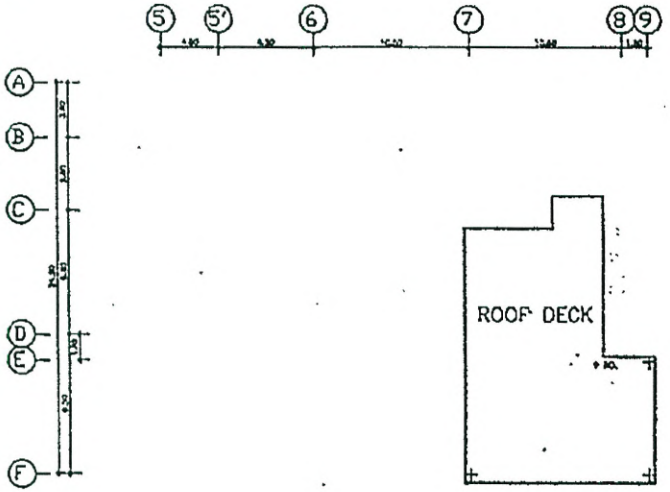


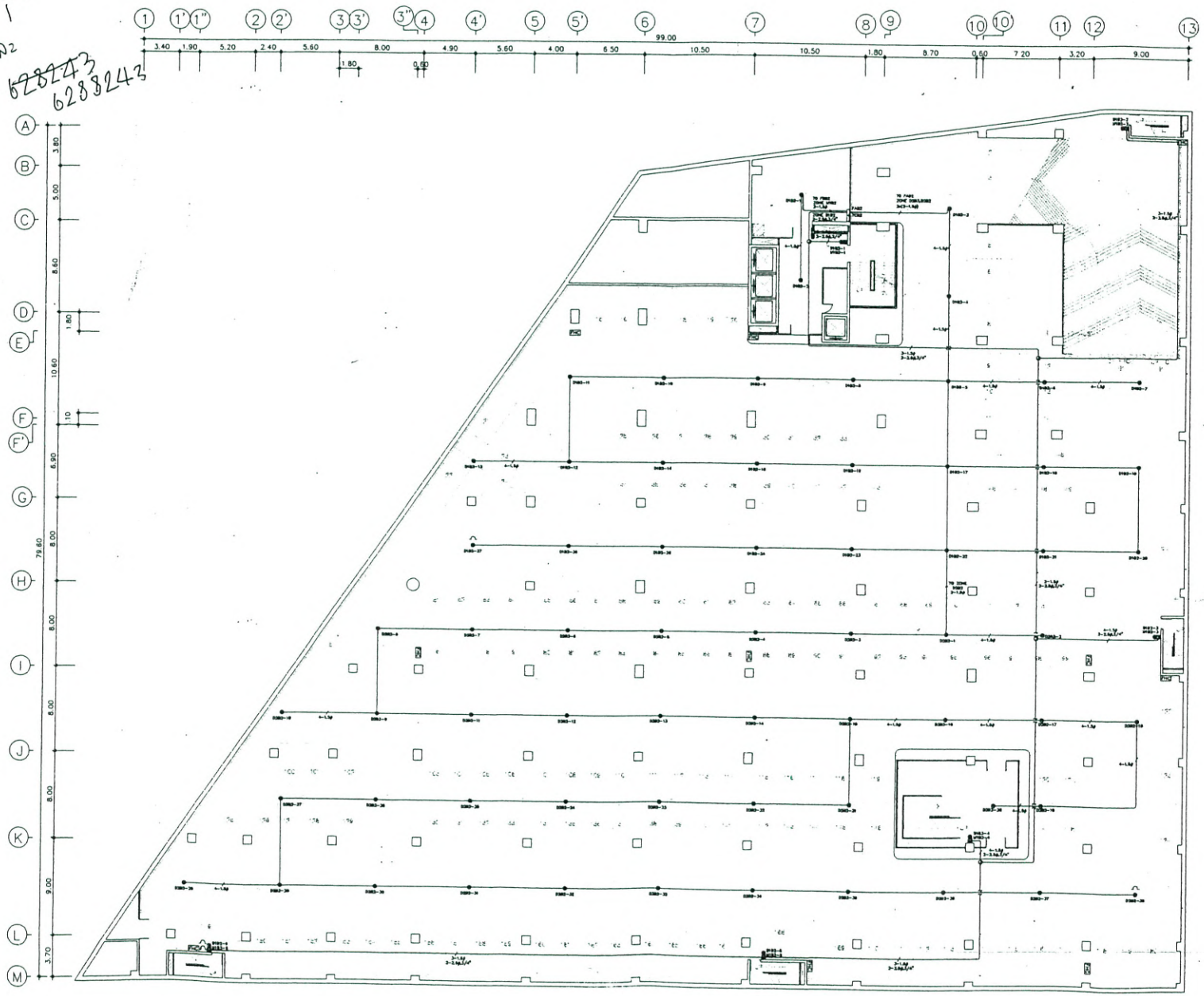
9 th FLOOR PLAN



9th FLOOR PLAN







COMMUNICATION B2 FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION			
Item	Description	Date	Approved

CITY POWER Co., LTD.
236/3-8 3,4Fl. Silvara Mansion 1 Building, Soi Ma-leang 3, Ratchadapisek Rd., Dindaeng, Bangkok 10320. Tel (662) 641-2250 Fax. (662) 641-2248

Project: MAJOR CINEPLEX III

Owner: MAJOR CINEPLEX CO., LTD.

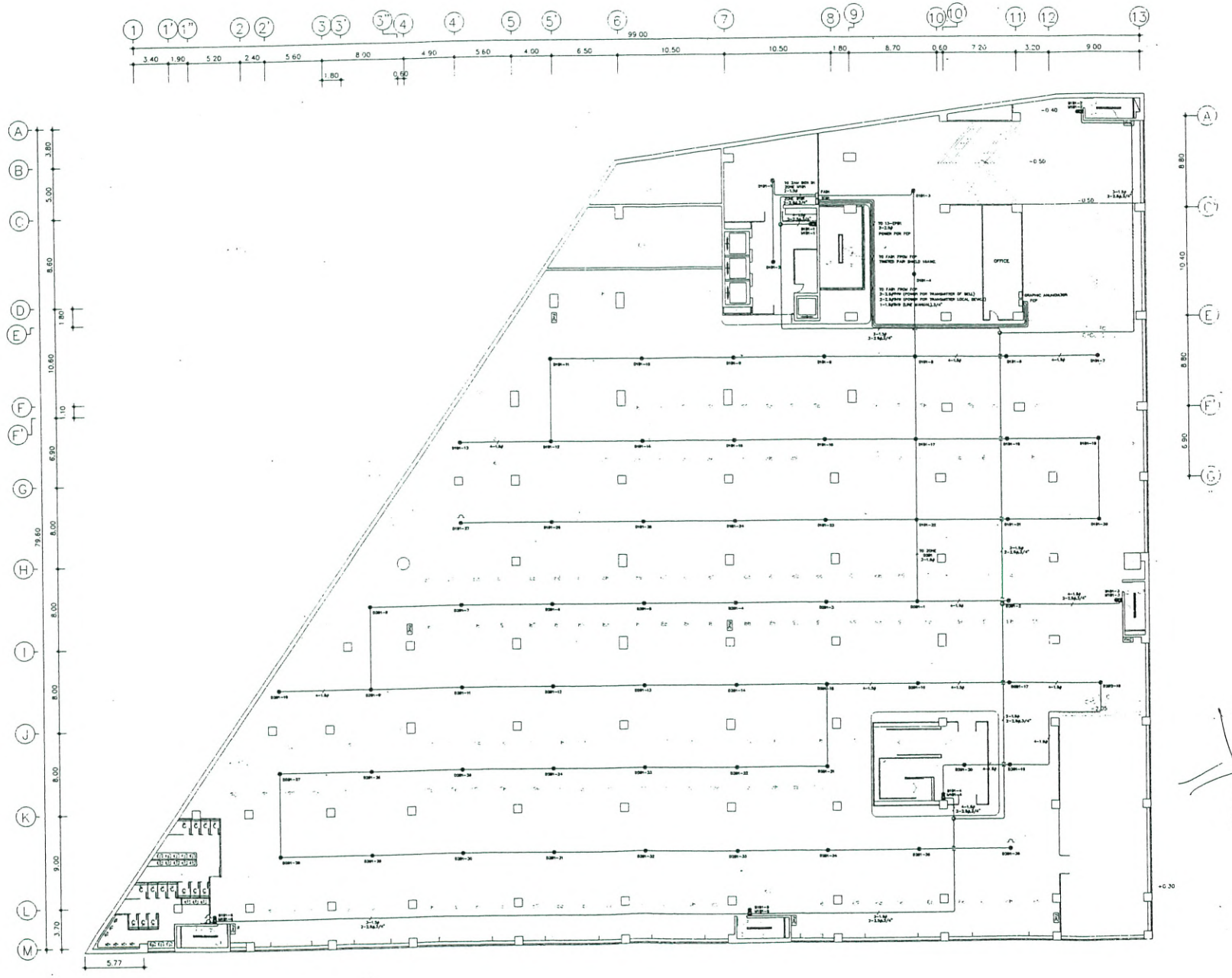
Architects: Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD.

Structural Engineers: S & ASSOCIATES CO., LTD.

Electrical Engineers: CITY POWER CO., LTD.

Drawing Title: COMUNICATION B2 FLOOR PLAN

DWG.No.	Total
E - 14	
Scale: 1:200 Job No.	Date
Drawn By:	
Checked By:	



COMMUNICATION B1 FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION			
Item	Description	Date	Approved

CITY POWER Co., LTD.
336/10-14 S.M.T. Silvara Mansion 1 Building, Soi Ya-Ka-Ra, Petchaburi Rd., Bangkok 10320. Tel (662) 641-2350 Fax. (662) 641-2248

Project: MAJOR CINEPLEX III

Owner: MAJOR CINEPLEX CO., LTD.

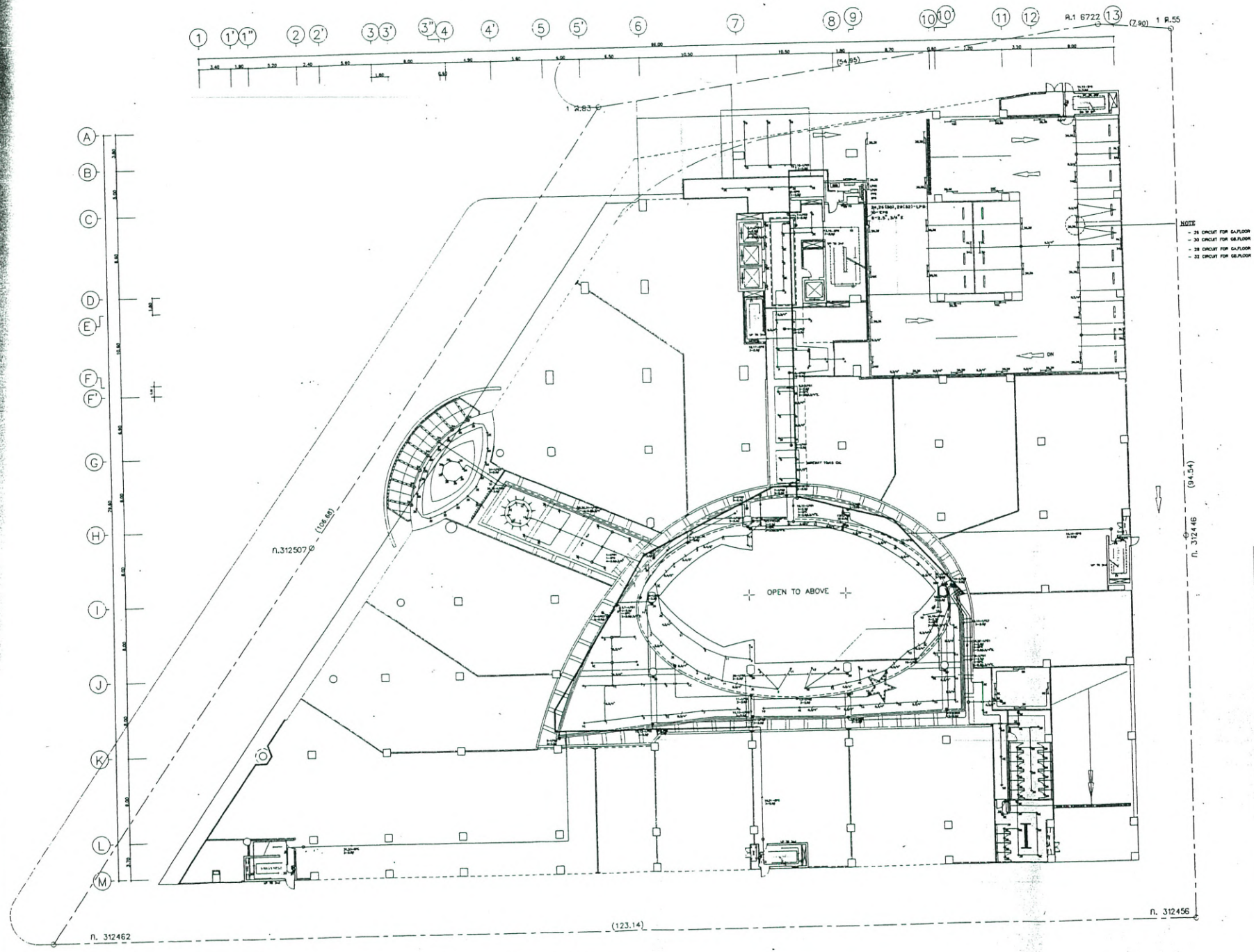
Architects: Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD.

Structural Engineers: S & ASSOCIATES CO., LTD.

Electrical Engineers: CITY POWER CO., LTD.

Drawing Title: COMMUNICATION B1 FLOOR PLAN

DWG.No.		Total
E-16		
Scale: 1:200	Job No.	Date
Drawn By:		
Checked By:		
Approved:		
File Location:		



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION

Item	Description	Date	Appr'd

CITY POWER CO., LTD

Project: MAJOR CINEPLEX III

Owner: MAJOR CINEPLEX CO. LTD

Architects: Office of Bangkok Architects Co., Ltd.

Structural Engineers: S & ASSOCIATES CO., LTD

Electrical Engineers: CITY POWER CO., LTD

Drawing Title: LIGHTING GROUND FLOOR PLAN

DWG No: E-17

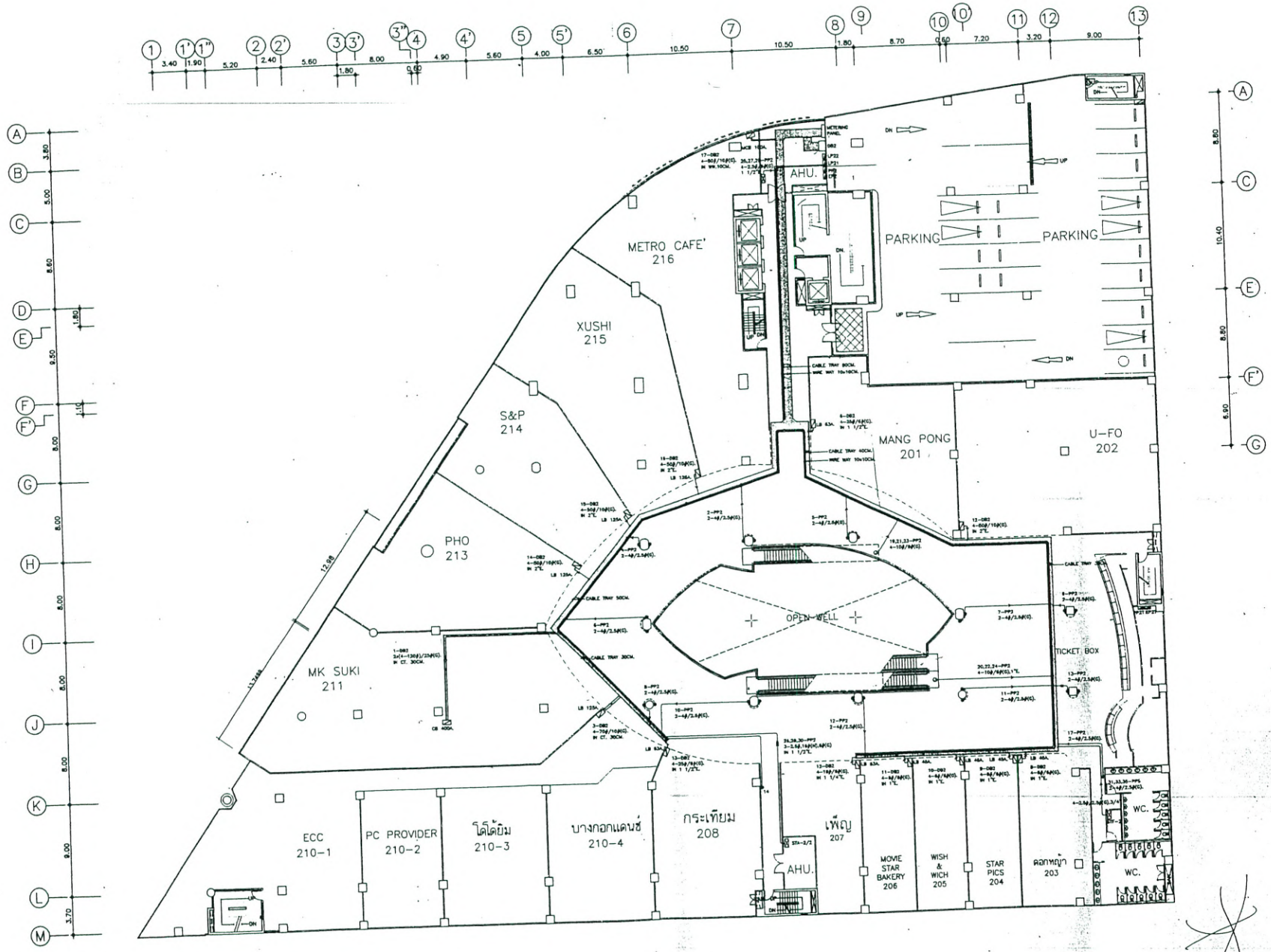
Scale: 1:200 | Job No.:

Drawn by:

Checked By:

Approved:

File Location:



POWER 2nd FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION

Item	Description	Date	Approved

CITY POWER CO., LTD.

Project
MAJOR CINEPLEX III

Owner
MAJOR CINEPLEX CO., LTD.

Architects
Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD

Structural Engineers
S & ASSOCIATES CO., LTD

Electrical Engineers
CITY POWER CO., LTD

Drawing Title
POWER 2nd FLOOR PLAN

DWG.No E-01 Total

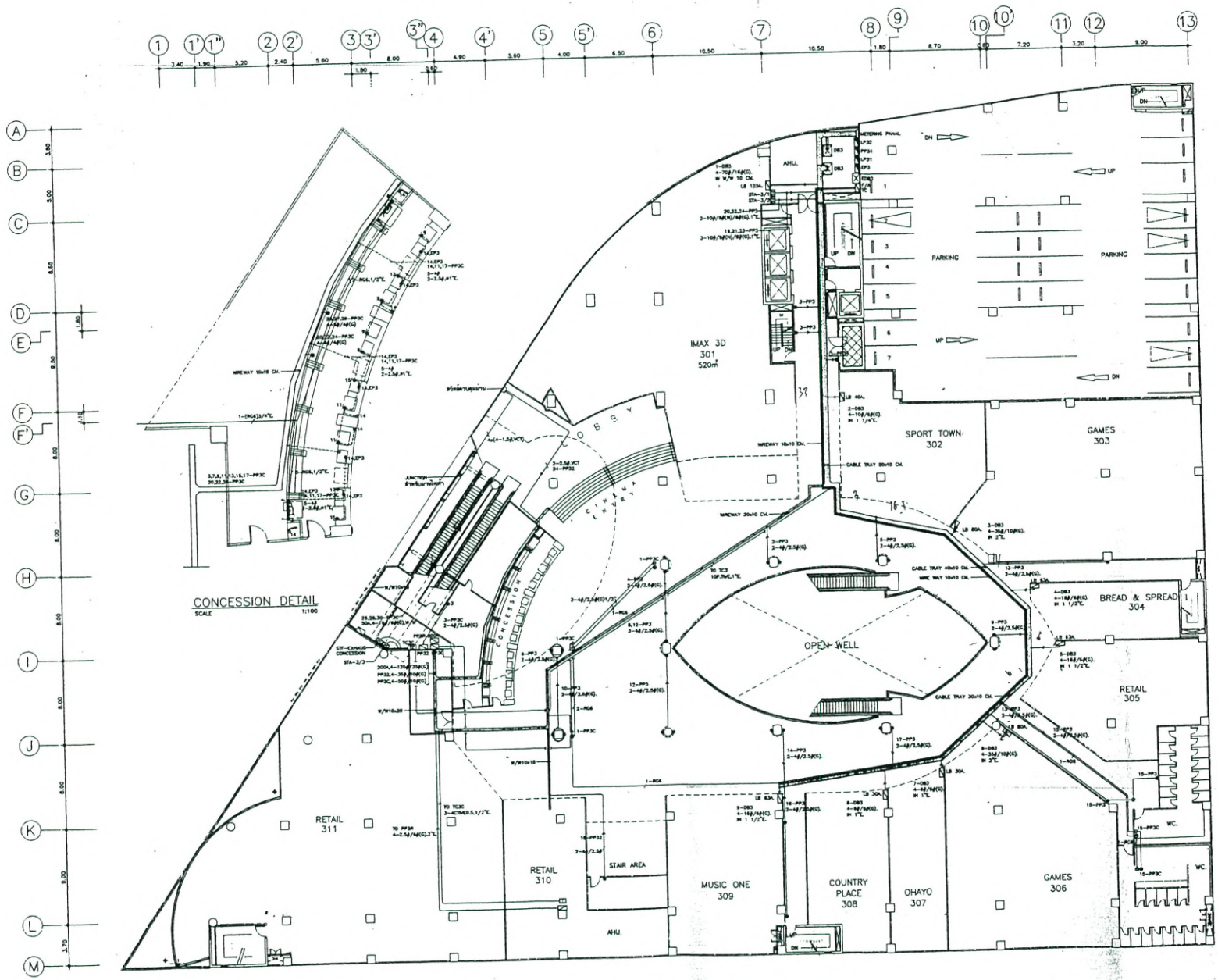
Scale 1:200 Job No. Date

Drawn By

Checked By

Approved

File Location



CONCESSION DETAIL
SCALE 1:100

POWER 3rd FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION			
Item	Description	Date	Approve

CITY POWER CO., LTD.
234/5-6 3.M. Silom Mansion 1 Building, Soi Na-rong 2, Ratchadamnoen Rd., Suanplu, Bangkok 10500 Tel (662) 641-2258 Fax. (662) 641-2259

Project
MAJOR CINEPLEX III

Owner
MAJOR CINEPLEX CO. LTD

Architects
Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD

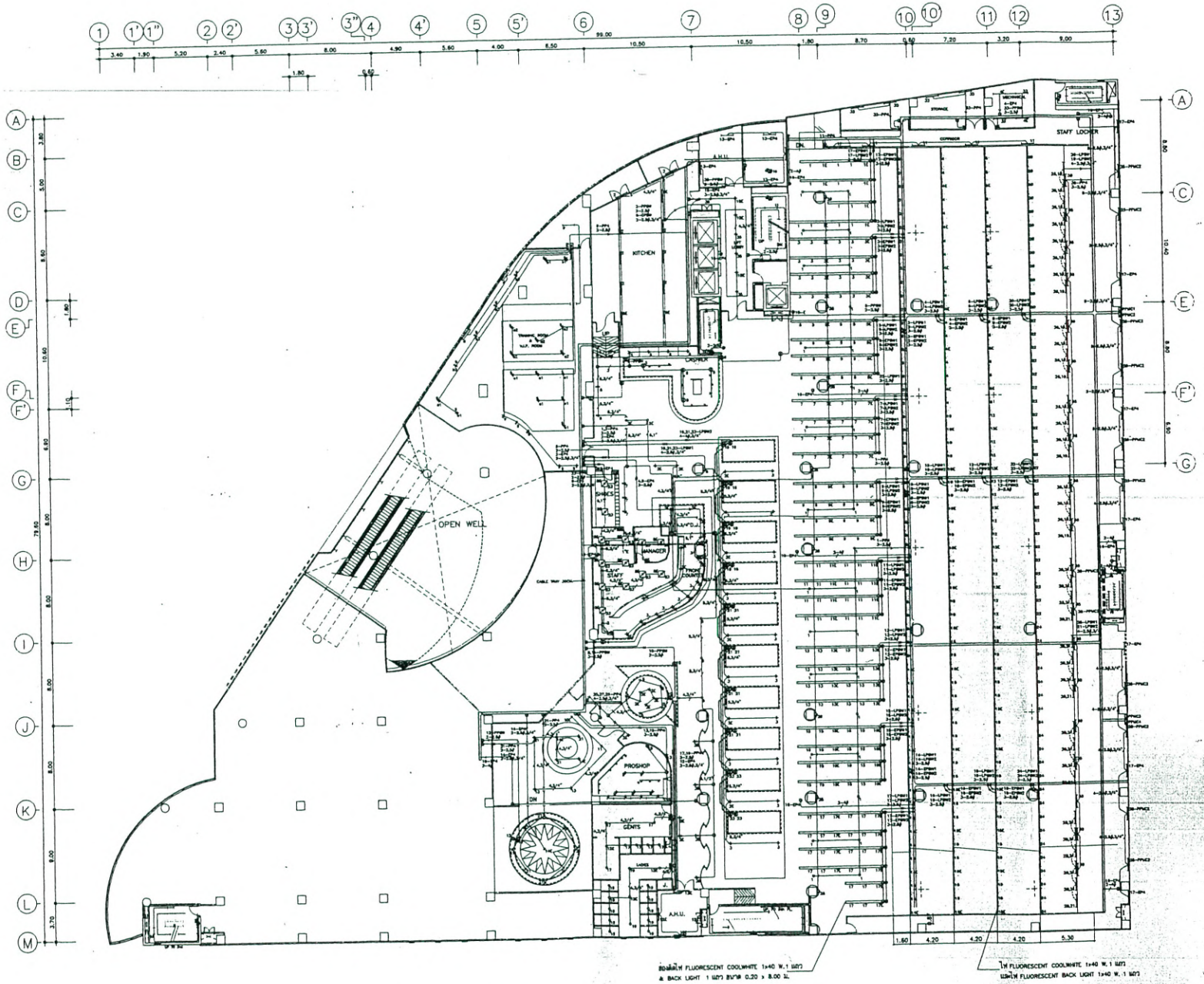
Structural Engineers
S. S. ASSOCIATES CO., LTD

Electrical Engineers
CITY POWER CO., LTD

Drawing Title
POWER 3rd FLOOR PLAN

Drawing No. E-04 Total

Scale 1:200	Job No.	Date
Drawn by		
Checked By		
Approved		
File Location		



LIGHTING 4th FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION

Item	Description	Date	A

CITY POWER Co., LTD.

Project: MAJOR CINEPLEX III

Owner: MAJOR CINEPLEX CO., LTD

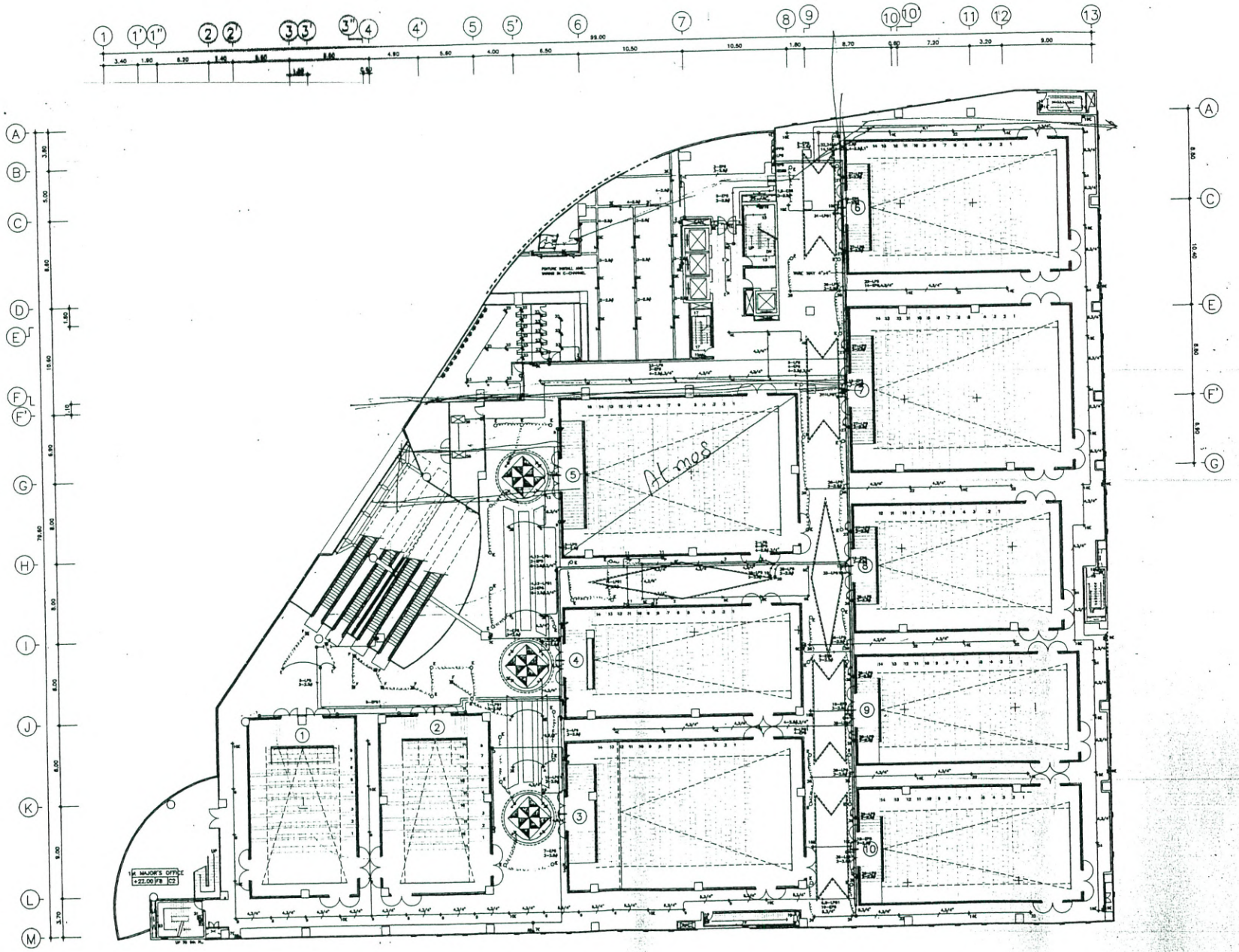
Architects: Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD

Structure Engineers: S & ASSOCIATES CO., LTD

Electrical Engineers: CITY POWER CO., LTD

Drawing Title: LIGHTING 4th FLOOR PLAN

E.M.G No.	E-26
Scale: 1:200	Job No.
Drawn By:	
Checked By:	
Approved:	
File Location:	



LIGHTING 5th FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION			
Item	Description	Date	Approv

CITY POWER Co., LTD.
234/5-6 S.A.P. Srinara Mansion 1 Bubbin Soi Ramkamhaeng 2, Ramkamhaeng Rd., Dindaeng Bangkok 10320, Tel (662) 641-2250 Fax (662) 641-2249

Project
MAJOR CINEPLEX III

Owner
MAJOR CINEPLEX CO., LTD.

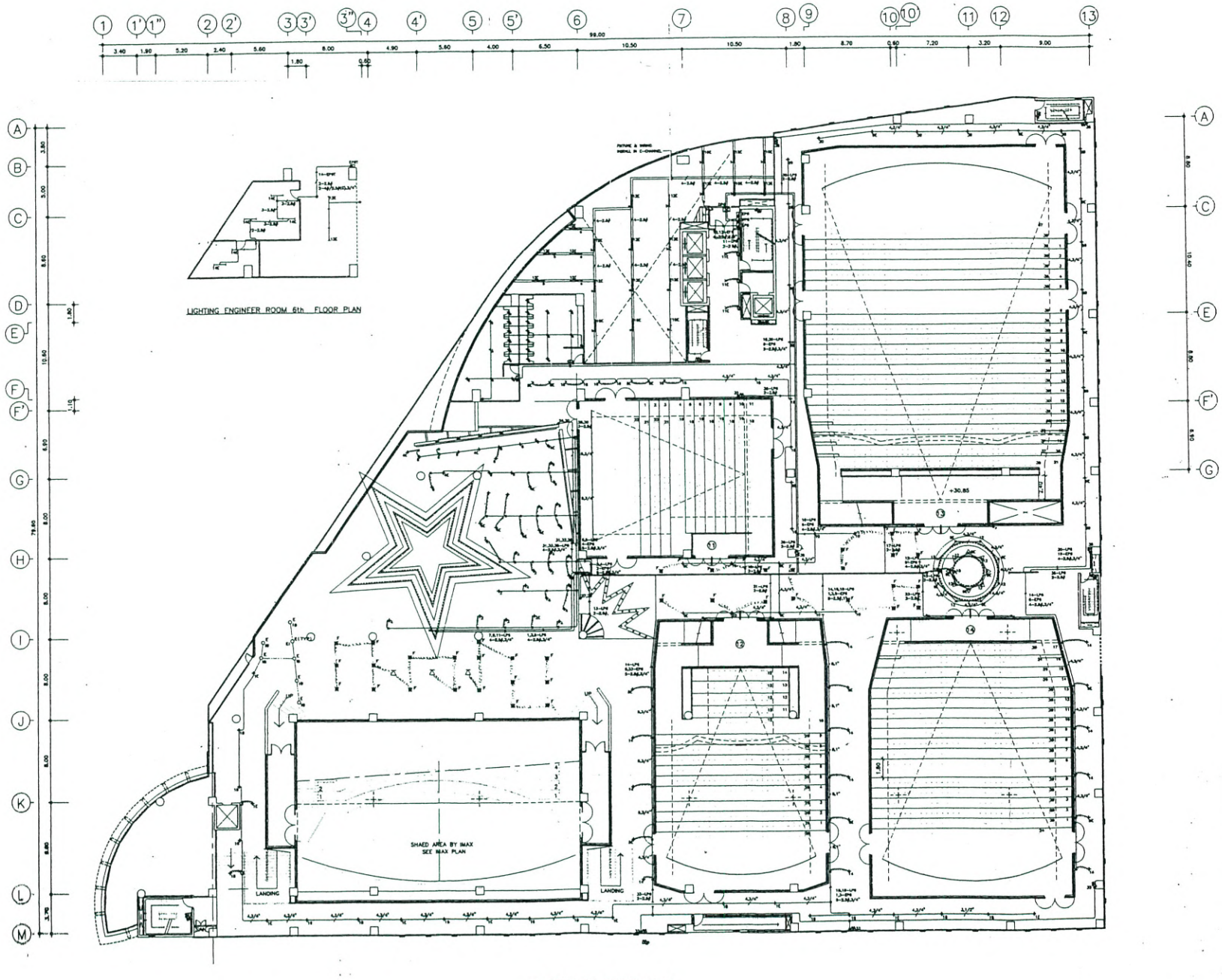
Architects
Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD.

Structural Engineers
S & ASSOCIATES CO., LTD.

Electrical Engineers
CITY POWER CO., LTD.

Drawing Title
LIGHTING 5th FLOOR PLAN

DWG.No.		Total
E-29		
Scale: 1:200	Job No.	Dat
Drawn By:		
Checked By:		
Approved:		
File Location:		



LIGHTING 6th FLOOR PLAN
SCALE 1:200

REVISION			
Item	Description	Date	Approved

CITY POWER Co., L'TD.
234/5-6 S.M. Sriwara Mansion 1 Building, Soi Ma-rong 3, Ratchadapisek Rd., Dindaeng, Bangkok 10320 Tel (662) 641-2256 Fax. (662) 641-2248

Project
MAJOR CINEPLEX III

Owner
MAJOR CINEPLEX CO., LTD.

Architects
Office of Bangkok ARCHITECTS CO., LTD.

Structural Engineers
S & ASSOCIATES CO., LTD

Electrical Engineers
CITY POWER CO., L'TD.

Drawing Title
LIGHTING 6th FLOOR PLAN

Dwg.No	Total
E-35	

Scale: 1:200	Job No	Date
Drawn By:		
Checked By:		
Approved:		
File Location:		

เอกสารแนบท้ายรายงาน

หมายเหตุ ตามใบ กพม.๖ เป็นอาคารตึก ๗ ชั้น
ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น แต่ได้ก่อสร้างจริงเพียง ๔ ชั้น
ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น เท่านั้น

อาคารประเภทควบคุมการใช้
อาคารสำนักงานหรือหาการ
อาคารที่จอดรถยนต์ P 2/2
แบบ อ. ๖
อาคารโรงมหรสพ
อาคารพาณิชย์ 403

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ ๓๖๐ /๒๕๔๓ บริษัท รัชโยธินเรียลตี้ จำกัด โดย นายวิชา พูลวรลักษณ์

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า นางสลิธร องควาสิฐ เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๑๖/๑๓-๑๔ ตำบล/ซอย รองเมือง ๕ ถนน รองเมือง หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง รองเมือง อำเภอ/เขต ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ ๖๐/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๑๒ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๑
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร และชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น

(๑) ชนิด ตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชย์, สำนักงาน โรงภาพยนตร์ (๑๕ โรง) และจอดรถยนต์
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๔๗๔ คัน

(๒) ชนิด ทอระบายน้ำยาว ขนาด ๒๔๖.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

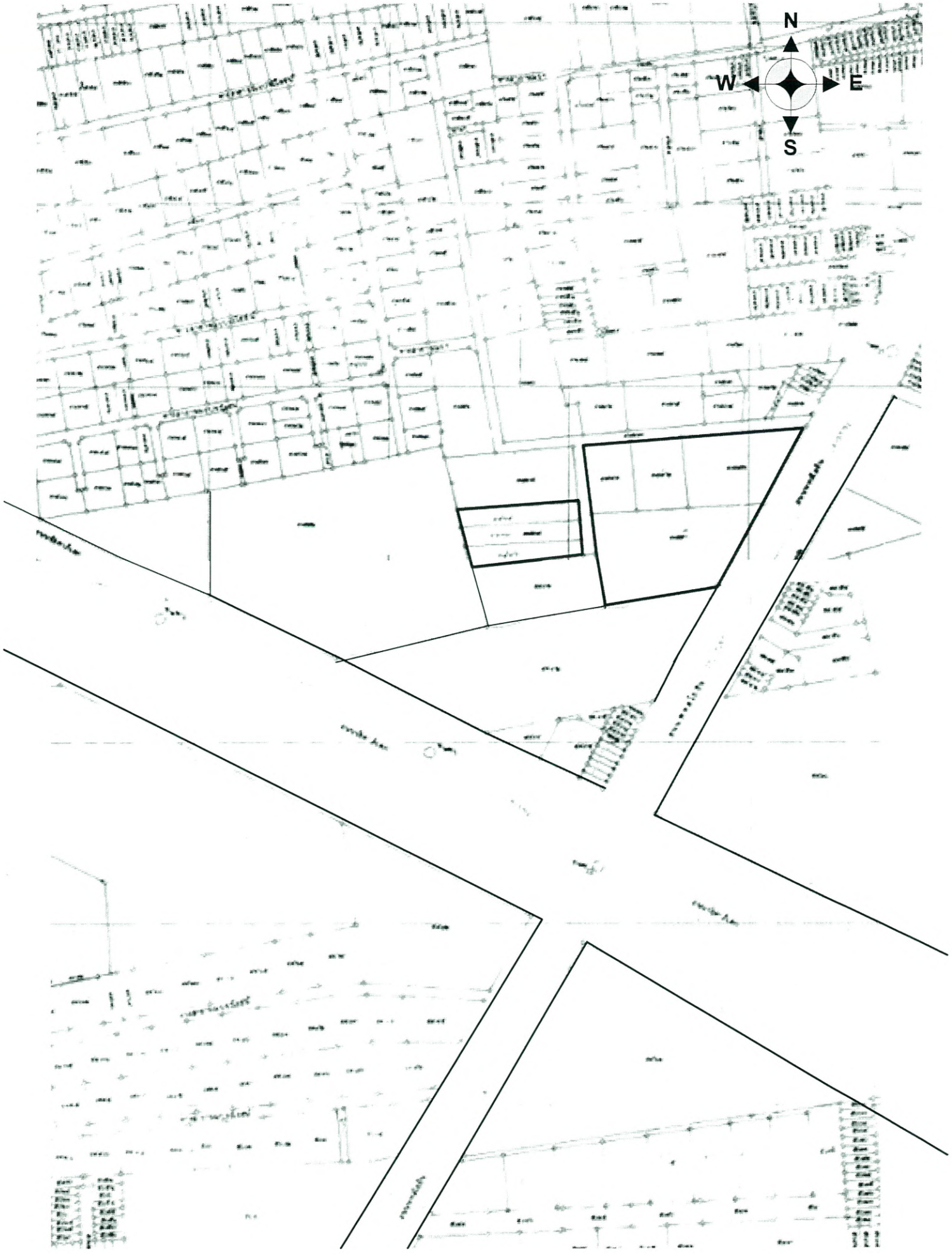
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน
หมู่ที่ /- ตำบล/แขวง จตุจักร อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โดย บริษัท รัชโยธินเรียลตี้ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท รัชโยธินเรียลตี้ จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๔๓๓๓ - ๑๔๓๔๖
เป็นที่ดินของ บริษัท วิรวัฒน์ อินดอร์ปอเรชั่น จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

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

(๒) ต้องชำระค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ฉบับละ ๑๐,๐๐ บาท
(๓) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้
ออกให้ ณ วันที่ ๒๒ เดือน มิ.ย. ๒๕๔๓ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) [signature]
(นางบรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย)
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร


N
W
E
S

ตัวอย่าง

โดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม มาตรา 39 ทวิ

แบบ กทม.6
ท้ายแบบ กทม.1 เลขรับที่ 34
ลงวันที่ 22 มกราคม 2547

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ

เลขที่ 34/2547

และ นายวีรวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์

ได้รับแจ้งจาก บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด โดย นายวิชา พูลวรลักษณ์ เจ้าของอาคาร หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 1839 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สายไหม อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สายไหม อำเภอ/เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ น.ส.๓/ น.ส.๓ ก เลขที่ 3019, 3020, 19778 เป็นที่ดินของ บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร

2.1 ชนิด ท.ส.ล. 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น จอดรถยนต์ พื้นที่ 9,796.05 ม.² ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

2.2 ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - พื้นที่ - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

2.3 ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - พื้นที่ - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

[redacted]

2.4 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.5 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.6 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.7 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

2.8 ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน
พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

(1) ที.ก.อ.พึงใจ ชรรหรานนท์ วสก.199 เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ

(2) นายวรัญ สัมปโตลิน สสก.1935 เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน

(3) นายสุชาติ สุขผล วย.1124 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง

(4) นายกลง มหาสันหนะ ชย.5116 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง

(5) ..... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้

ข้อ 9. ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ .....เดือน 22 มกราคม 2547 พ.ศ.....

ลายมือชื่อ.....

(นายวิโรจน์ กรรณสูต)

รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา

(.....)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

ตำแหน่ง .....ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

[redacted]

ตามหนังสือแจ้งความประสงค์ ฯ ตามแบบ กทม.1 เลขรับที่ 34

ลงวันที่ 22 เดือน มกราคม พ.ศ. 2547

ราย บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด

คำขอลงวันที่ ๒๖ มิ.ย. ๒๕๕๐ (ท.ด. ๑๕)

ได้รับค่าอากรแสตมป์เป็นเงิน 1970 บาท ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่ 1116 ลงวันที่ 27 มิ.ย. 55

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน รวมสามโฉนด (ระหว่างบุคคล)

ที่ดิน

โฉนดที่ 3019, 3020, 19778 เลขที่ดิน 3876, 3877, 3839 หน้าสำรวจ 25414, 25415, 2401

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร, จตุจักร(บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ทำเมื่อวันที่ 27 เดือน มิถุนายน พุทธศักราช 2550

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง สำนักงานที่ดินสาขาแยกจตุจักร

ระหว่าง { บริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด (โดยนายธนกร ปุลิเวคินทร์ แทน) } อายุ { - } ปี ผู้จำนอง สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน เลขที่ 1839 หมู่ที่

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (โดยนายอณุสิทธิ์ ดวงใจ แทน) } อายุ { - } ปี ผู้รับจำนอง สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 9 และอาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 15,17 และ18 เลขที่ 130-132 หมู่ที่ -

ตำบล ลุมพินี อำเภอ ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองยอมจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท รัชโยธิน ซีนีม่า จำกัด ผู้จำนอง ซึ่งมีอยู่กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ฯ ผู้รับจำนอง เป็นจำนวนเงิน 2,206,770,000 บาท (เงิน สองพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) บาท) โดยให้คอกเบี้ยต่อปีในอัตราและวิธีการชำระเงินตามที่ระบุไว้ในข้อ ๔ ของสัญญานี้ ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองยึดถือที่ดินแปลงที่จำนองนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ ที่ดินพร้อมอาคารจอดรถยนต์ เลขที่ 18

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้ชำระเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระเงิน เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองด้วย

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ ผู้รับจำนอง เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่มีอายัด วัลลภ เตชีวรัญช์

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง) ..... (แทนตามมอบฉ.ว.27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง) ..... (แทนตามมอบฉ.ว.27 มิ.ย.2550)

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตรา (ถ้ามี) (ถ้าไม่ประทับตราให้ระบุตำแหน่งเป็นสำคัญ)

..... ผู้เขียน

..... ผู้ตรวจ

วัลลภ เตชีวรัญช์