



Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited
88 The PARQ, 10th Floor
Ratchadaphisek Road, Khlong Toei,
Khlong Toei, Bangkok 10110, Thailand
tel +66 2 624 6400 fax +66 2 679 6519
www.jll.co.th

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V2861

15 กันยายน 2564

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการสอบทานค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม (desktop valuation)

เรียน ทรรศน์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการสอบทานค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ “กาดฝรั่ง วิลเลจ” สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29 ปี 8 เดือน 5 วัน ณ วันที่สอบทานค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) พื้นที่อาคารที่สอบทานค่ารวมประมาณ 9,062 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 225 หมู่ 13 ตัดถนนสายเชียงใหม่ - ฮอด (ทล.108) ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ นั้น บัดนี้ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **386,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชำนาญพิเศษ เลขที่ วฒ.156



สรุปข้อเท็จจริงและผลการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการศูนย์การค้า “กาดฝรั่ง วิลเลจ”

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประกอบการใช้ในการบันทึกบัญชี

หลักเกณฑ์การประเมิน : มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29 ปี 8 เดือน 5 วัน ณ วันที่สอบทานค่าทรัพย์สิน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)

ที่ตั้งทรัพย์สิน : อาคารเลขที่ 225 หมู่ 13 ตัดถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) ห่างจากจุดตัดของถนนสายเชียงใหม่ - ฮอด (ทล.108) และ ถนนสายแยก ทล.108 - บ้านถวาย (ชม.2001) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 1.60 กิโลเมตร และห่างจากจุดตัดของถนนสายเชียงใหม่ - ฮอด (ทล.108) และถนนสายรอบเมืองเชียงใหม่ (ทล.121) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.66 กิโลเมตร ในตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ทรัพย์สินที่ประเมิน : โครงการศูนย์การค้า “กาดฝรั่ง วิลเลจ” เนื้อที่ดินประมาณ 11-0-16.5 ไร่ อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29 ปี 8 เดือน 5 วัน ณ วันที่สอบทานค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) พื้นที่อาคารรวม (Gross Floor Area) 9,062 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Net Lettable Area) ประมาณ 7,005.06 ตารางเมตร

เปิดดำเนินการเมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2549 ปัจจุบันมีผู้เช่าจำนวน 54 ราย รวมพื้นที่เช่า 5,739.55 ตารางเมตร หรือประมาณ 81.93% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยประเภทธุรกิจ 5 อันดับแรกตามพื้นที่เช่า คือ

1. ประเภทอาหารและเครื่องดื่ม เช่น McDonald's, KFC, Wine Connection, และ Pizza Hut
2. ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เช่น Rimping Supermarket
3. ประเภทสุขภาพและความงาม เช่น Chiang Mai ALIST Clinic, และ เว็นทือปเจอร์รี่
4. ประเภทไลฟ์สไตล์ เช่น Daiso, Watson, MR. D.I.Y.
5. ประเภทการศึกษา เช่น Kumon, Daruno



รายละเอียดแปลงที่ดิน :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ (เล่ม/หน้า)	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ (ไร่-งาน-ตร.วา)
โฉนดที่ดิน				
1	15722	774	1346	1-2-28.00
2	17280	773	424	2-0-42.50
3	30804	1595	3548	2-0-00.00
4	58410	3723	8157	0-0-40.00
5	58411	3722	8156	2-1-32.00
6	60713	3807	8945	0-0-38.00
7	76541	4542	11155	0-0-10.00
8	77184	4529	11030	1-1-30.00
9	77187	4520	10789	0-2-24.00
10	78370	4588	11469	0-0-49.00
11	78371	4589	11470	0-2-62.00
น.ส.3ก				
12	2578	1034	26ข./28	0-0-61.00
เนื้อที่ดินรวม				11-0-16.50

ระวางที่ดิน

: 4746 II 9266-00 ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ และ ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ อำเภอสันป่าตอง หมายเลข 4746-II แผ่นที่ 37

ผู้ถือสิทธิในที่ดิน

:

โฉนดที่ดิน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
15722, 17280, 30804, 58410, 58411, 60713, 76541, 77184, 77187, 78370 และ 78371	บริษัท หมื่นแสน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
น.ส.3ก เลขที่ 2578	1. นายกานต์ เมฆอุไร 2. นางสาวสาริตา เมฆอุไร

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

: ไม่มี

การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

: ไม่มีเหตุพึงสงสัยว่า ตำแหน่งที่ตั้งที่ดินอาจผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งที่ระบุในเอกสารสิทธิ ตลอดจนอาคารและสิ่งปลูกสร้างอาจตั้งอยู่นอกแนวเขตที่ดิน



- ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่** : ตามผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งบังคับใช้เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2555 นั้นได้กำหนดให้บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินเป็น **ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) บริเวณ 3.35** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ เว้นแต่ที่ดิน ในบริเวณหมายเลข 3.19 และหมายเลข 3.20 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่อยู่ในแนวโครงการเวนคืนของรัฐ
- โครงการพัฒนาของรัฐ** : โครงการพัฒนาของภาครัฐ ที่อาจส่งผลต่อทรัพย์สิน ประกอบด้วย
- 1) โครงการสนามบินเชียงใหม่ 2
 - 2) โครงการทางมอเตอร์เวย์เชียงใหม่ - เชียงราย
 - 3) โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพ ฯ - เชียงใหม่
 - 4) โครงการถนนวงแหวนรอบเมืองเชียงใหม่รอบ 4 และรอบ 5
 - 5) โครงการขยายถนนสายรอบเมืองเชียงใหม่ (ทล.121) เป็น 4 ช่องจราจร
- ราคาประเมินทุนทรัพย์** : จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ที่ดินที่ประเมินตั้งอยู่ในตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **132,793,017 บาท**
- การใช้ประโยชน์ที่เหมาะสม** : การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทโครงการศูนย์การค้าชุมชนเช่นในปัจจุบัน
- วิธีการประเมินที่เลือกใช้** : ใช้วิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด (Discounted cash flow approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า
- มูลค่าตลาดสิทธิการเช่า** : มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน สำหรับอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29 ปี 8 เดือน 5 วัน ณ วันที่สอบทานค่าทรัพย์สิน (ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2594) เท่ากับ **386,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาท)**
- วันที่สอบทานค่าทรัพย์สิน** : 1 กันยายน 2564



สมมติฐานประกอบการประเมินฯ : บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมประกอบการสอบทานค่าทรัพย์สิน ดังนี้

- 1) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน โดยยึดถือรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ประกอบด้วยพื้นที่อาคารและพื้นที่ให้เช่า ตลอดจนระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือ และอื่น ๆ
- 2) บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยไม่ได้เข้าสำรวจสภาพอาคาร

TABLE 1: MARKET VALUE OF THE LEASEHOLD INTEREST SUBJECT TO THE EXISTING LEASE FOR 29.68 YEARS - 1 September 2021

DETAILS	ASSUMPTION	YEAR	11.33	12.33	13.33	14.33	15.33	16.33	17.33	18.33	19.33	20.33
			11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00
			Beginning Period	1/Jan/32	1/Jan/33	1/Jan/34	1/Jan/35	1/Jan/36	1/Jan/37	1/Jan/38	1/Jan/39	1/Jan/40
		Ending Period	31/Dec/32	31/Dec/33	31/Dec/34	31/Dec/35	31/Dec/36	31/Dec/37	31/Dec/38	31/Dec/39	31/Dec/40	31/Dec/41
REVENUES:												
1 Effective Gross Rent												
1.1 Rental from Existing Tenants - Supermarket												
Assumption												
Market Rent (Baht/sq.m./month)	280 Baht/sq.m./month		373	410	410	410	451	451	451	496	496	496
Rental Growth Rate	10.0% every 3 year			10.0%			10.0%			10.0%		
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	1,000 sq.m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Occupancy Rate (%)	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total Potential Gross Rent			4,472,160	4,919,376	4,919,376	4,919,376	5,411,314	5,411,314	5,411,314	5,952,445	5,952,445	5,952,445
Total Rental Revenue - Supermarket			4,472,160	4,919,376	4,919,376	4,919,376	5,411,314	5,411,314	5,411,314	5,952,445	5,952,445	5,952,445
1.2 Rental from Existing Tenants - GP Revenue												
Assumption												
Market Rent (Baht/sq.m./month)	400 Baht/sq.m./month		525	538	551	565	579	594	609	624	639	655
Rental Growth Rate	2.5% p.a.		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	1,058 sq.m		1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058
Occupancy Rate (%)	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total Potential Gross Rent			6,660,971	6,827,495	6,998,182	7,173,137	7,352,465	7,536,277	7,724,684	7,917,801	8,115,746	8,318,640
Total Rental Revenue - GP Revenue			6,660,971	6,827,495	6,998,182	7,173,137	7,352,465	7,536,277	7,724,684	7,917,801	8,115,746	8,318,640
1.3 Rental from Existing Tenants - Normal Lease												
Existing Rent												
Current Space Occupied (sq.m.-year)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy Rate			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Assumption												
Market Rent (Baht/sq.m./month)	400 Baht/sq.m./month		554	570	587	605	623	642	661	681	701	722
Rental Growth Rate	3.0% p.a.		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	4,947 sq.m		4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947
Occupancy Rate (%)	74% Year 2	86% Year 3 onward	91% p.a.									
Total space occupied (sq.m.)			4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502
Current Space Occupied (sq.m.-year)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Take Up Space Occupied (sq.m.)			4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502
Newly take up space occupied (sq.m.)	50% Renew Contact Possibility		820	2,571	1,111	820	2,571	1,111	820	2,571	1,111	820
Total Potential Gross Rent			28,718,144	30,211,231	30,875,955	31,381,091	33,012,628	33,738,989	34,290,965	36,073,790	36,867,505	37,470,664
Vacant entry			453,964	1,466,255	652,778	496,058	1,602,216	713,308	542,056	1,750,785	779,451	592,320
Total Rental Revenue - Normal Lease			28,718,144	30,211,231	30,875,955	31,381,091	33,012,628	33,738,989	34,290,965	36,073,790	36,867,505	37,470,664
1.4 Effective Rental for New Tenant												
Total Potential Gross Rent			39,851,274	41,958,102	42,793,513	43,473,604	45,776,407	46,686,580	47,426,963	49,944,036	50,935,696	51,741,748
less Vacancy and Inducements			453,964	1,466,255	652,778	496,058	1,602,216	713,308	542,056	1,750,785	779,451	592,320
Effective Rental for New Tenant			39,397,311	40,491,847	42,140,735	42,977,545	44,174,190	45,973,272	46,884,906	48,193,251	50,156,245	51,149,429
Total Effective Gross Rent			39,397,311	40,491,847	42,140,735	42,977,545	44,174,190	45,973,272	46,884,906	48,193,251	50,156,245	51,149,429
TOTAL RENTAL REVENUE												
			39,397,311	40,491,847	42,140,735	42,977,545	44,174,190	45,973,272	46,884,906	48,193,251	50,156,245	51,149,429
2 Other Revenues												
2.1 Utilities Revenue	9,100,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
2.2 Revenue from Non-NLA	20.0% of total rental revenue											
2.3 Land Rental Revenue	5,880,000 Baht/year	Growth	3.0% p.a.									
2.4 Other Revenues	2.0% of total rental revenue											
TOTAL REVENUE			67,360,676	69,161,742	71,650,826	73,161,190	75,122,882	77,832,199	79,471,813	81,608,738	84,558,010	86,338,146
EXPENSES:												
OPERATING EXPENSES:												
Utilities	7,200,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
Cleaning Service	1,480,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
Security Service	860,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
Landscape	490,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
Repair and Maintenance & Equipment	3.00% of Total Revenue											
Advertisement, Marketing and Agency	2.50% of Total Revenue				41,730							
Others	2.50% of Total Revenue				500,760							
TOTAL OPERATING EXPENSES			17,859,898	18,253,405	18,706,941	19,087,267	19,508,890	19,995,617	20,402,167	20,854,009	21,376,457	21,811,104
FIXED CHARGES:												
Insurance	71,824 Baht/year	Growth	2.0% p.a.									
TOTAL FIXED CHARGED			89,304	91,090	92,912	94,770	96,665	98,599	100,571	102,582	104,634	106,726
TOTAL COST & EXPENSES			17,949,202	18,344,494	18,799,852	19,182,037	19,605,555	20,094,215	20,502,737	20,956,591	21,481,090	21,917,830
NET OPERATING INCOME			49,411,474	50,817,247	52,850,974	53,979,153	55,517,327	57,737,984	58,969,076	60,652,147	63,076,919	64,420,316
Centralised Management fee			1,167,721	1,199,790	1,245,018	1,271,403	1,306,402	1,355,702	1,384,409	1,422,609	1,476,349	1,507,585
Property Management Fee (PM)			4,311,902	4,432,270	4,604,075	4,701,973	4,833,497	5,020,923	5,127,581	5,271,304	5,475,775	5,591,982
Agency Fee			453,964	1,466,255	652,778	496,058	1,602,216	713,308	542,056	1,750,785	779,451	592,320
Newly take up	1.0 month of Newly take up space rental		226,982	733,127	326,389	248,029	801,108	356,654	271,028	875,393	389,725	296,160
Renew Contact	1.0 month of Renew Contact space rental		226,982	733,127	326,389	248,029	801,108	356,654	271,028	875,393	389,725	296,160
Reserve for replacement	3.00% of total revenue		2,020,820	2,074,852	2,149,525	2,194,836	2,253,686	2,334,966	2,384,154	2,448,262	2,536,740	2,590,144
NET OPERATING CASHFLOW AFTER PROPERTY MANAGEMENT FEE AND RESERVE FOR REPLACEMENT			41,457,066	41,644,081	44,199,579	45,314,883	45,521,525	48,313,085	49,530,876	49,759,188	52,808,604	54,138,285
Discount factor	9.50%		0.358	0.327	0.298	0.272	0.249	0.227	0.207	0.189	0.173	0.158
DISCOUNTED CASH FLOW			14,821,946	13,597,085	13,179,427	12,339,716	11,320,536	10,972,380	10,273,015	9,424,994	9,134,786	8,552,323
MARKET VALUE OF THE LEASEHOLD INTEREST SUBJECT TO THE EXISTING LEASE FOR 30 YEARS												
ROUNDED TO												
or (Baht/Sq.m.)												

TABLE 1: MARKET VALUE OF THE LEASEHOLD INTEREST SUBJECT TO THE EXISTING LEASE FOR 29.68 YEARS - 1 September 2021

DETAILS	ASSUMPTION	YEAR	21.33	22.33	23.33	24.33	25.33	26.33	27.33	28.33	29.33	29.68	
			21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	
			Beginning Period	1/Jan/42	1/Jan/43	1/Jan/44	1/Jan/45	1/Jan/46	1/Jan/47	1/Jan/48	1/Jan/49	1/Jan/50	1/Jan/51
			Ending Period	31/Dec/42	31/Dec/43	31/Dec/44	31/Dec/45	31/Dec/46	31/Dec/47	31/Dec/48	31/Dec/49	31/Dec/50	5/May/51
REVENUES:													
1 Effective Gross Rent													
1.1 Rental from Existing Tenants - Supermarket													
Assumption													
Market Rent (Baht/sq.m./month)	280 Baht/sq.m./month		546	546	546	600	600	600	660	660	660	726	
Rental Growth Rate	10.0% every 3 year		10.0%			10.0%			10.0%			10.0%	
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	1,000 sq.m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Occupancy Rate (%)	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Total Potential Gross Rent			6,547,689	6,547,689	6,547,689	7,202,458	7,202,458	7,202,458	7,922,704	7,922,704	7,922,704	3,001,825	
Total Rental Revenue - Supermarket			6,547,689	6,547,689	6,547,689	7,202,458	7,202,458	7,202,458	7,922,704	7,922,704	7,922,704	3,001,825	
1.2 Rental from Existing Tenants - GP Revenue													
Assumption													
Market Rent (Baht/sq.m./month)	400 Baht/sq.m./month		672	689	706	723	742	760	779	799	819	839	
Rental Growth Rate	2.5% p.a.		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	1,058 sq.m		1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	
Occupancy Rate (%)	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Total Potential Gross Rent			8,526,606	8,739,771	8,958,265	9,182,222	9,411,777	9,647,072	9,888,248	10,135,455	10,388,841	3,667,838	
Total Rental Revenue - GP Revenue			8,526,606	8,739,771	8,958,265	9,182,222	9,411,777	9,647,072	9,888,248	10,135,455	10,388,841	3,667,838	
1.3 Rental from Existing Tenants - Normal Lease													
Existing Rent													
Current Space Occupied (sq.m.-year)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Occupancy Rate			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Assumption													
Market Rent (Baht/sq.m./month)	400 Baht/sq.m./month		744	766	789	813	838	863	889	915	943	971	
Rental Growth Rate	3.0% p.a.		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
Net Leasable Area (NLA) (Sq.m.)	4,947 sq.m		4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	4,947	
Occupancy Rate (%)	74% Year 2	86% Year 3 onward	91% p.a.										
Total space occupied (sq.m.)			4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	
Current Space Occupied (sq.m.-year)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Take Up Space Occupied (sq.m.)			4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	4,502	
Newly take up space occupied (sq.m.)	50% Renew Contact Possibility		2,571	1,111	820	2,571	1,111	820	2,571	1,111	820	2,571	
Total Potential Gross Rent			39,418,804	40,286,118	40,945,206	43,073,992	44,021,729	44,741,932	47,068,114	48,103,731	48,890,717	17,715,673	
Vacant entry			1,913,130	851,727	647,244	2,090,529	930,705	707,261	2,284,377	1,017,006	772,843	2,496,201	
Total Rental Revenue - Normal Lease			39,418,804	40,286,118	40,945,206	43,073,992	44,021,729	44,741,932	47,068,114	48,103,731	48,890,717	17,715,673	
1.4 Effective Rental for New Tenant													
Total Potential Gross Rent			54,493,099	55,573,578	56,451,160	59,458,672	60,635,964	61,591,462	64,879,066	66,161,890	67,202,262	24,385,336	
less Vacancy and Inducements			1,913,130	851,727	647,244	2,090,529	930,705	707,261	2,284,377	1,017,006	772,843	2,496,201	
Effective Rental for New Tenant			52,579,969	54,721,851	55,803,917	57,368,143	59,705,259	60,884,201	62,594,689	65,144,884	66,429,420	21,889,135	
Total Effective Gross Rent			52,579,969	54,721,851	55,803,917	57,368,143	59,705,259	60,884,201	62,594,689	65,144,884	66,429,420	21,889,135	
TOTAL RENTAL REVENUE													
			52,579,969	54,721,851	55,803,917	57,368,143	59,705,259	60,884,201	62,594,689	65,144,884	66,429,420	21,889,135	
2 Other Revenues													
2.1 Utilities Revenue	9,100,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
2.2 Revenue from Non-NLA	20.0% of total rental revenue												
2.3 Land Rental Revenue	5,880,000 Baht/year	Growth	3.0% p.a.										
2.4 Other Revenues	2.0% of total rental revenue												
TOTAL REVENUE			88,666,259	91,876,991	93,809,917	96,346,649	99,842,288	101,941,359	104,705,752	108,511,870	110,791,624	43,998,810	
EXPENSES:													
OPERATING EXPENSES:													
Utilities	7,200,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
Cleaning Service	1,480,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
Security Service	860,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
Landscape	490,000 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
Repair and Maintenance & Equipment	3.00% of Total Revenue												
Advertisement, Marketing and Agency	2.50% of Total Revenue		41,730										
Others	2.50% of Total Revenue		500,760										
TOTAL OPERATING EXPENSES			22,295,434	22,856,335	23,321,093	23,840,358	24,442,661	24,939,692	25,496,531	26,143,422	26,675,052	9,777,757	
FIXED CHARGES:													
Insurance	71,824 Baht/year	Growth	2.0% p.a.										
TOTAL FIXED CHARGED			108,861	111,038	113,259	115,524	117,834	120,191	122,595	125,047	127,548	44,812	
TOTAL COST & EXPENSES			22,404,295	22,967,373	23,434,352	23,955,882	24,560,496	25,059,884	25,619,126	26,268,469	26,802,600	9,822,568	
NET OPERATING INCOME			66,261,964	68,909,617	70,375,565	72,390,767	75,281,793	76,881,475	79,086,625	82,243,401	83,989,024	34,176,242	
Centralised Management fee			1,549,282	1,607,866	1,641,855	1,687,374	1,751,241	1,788,228	1,837,924	1,907,553	1,947,806	781,751	
Property Management Fee (PM)			5,749,043	5,972,117	6,098,732	6,270,379	6,513,753	6,651,716	6,839,313	7,104,841	7,255,174	2,930,551	
Agency Fee			1,913,130	851,727	647,244	2,090,529	930,705	707,261	2,284,377	1,017,006	772,843	2,496,201	
Newly take up	1.0 month of Newly take up space rental		956,565	425,863	323,622	1,045,264	465,352	353,630	1,142,189	508,503	386,421	1,248,100	
Renew Contact	1.0 month of Renew Contact space rental		956,565	425,863	323,622	1,045,264	465,352	353,630	1,142,189	508,503	386,421	1,248,100	
Reserve for replacement	3.00% of total revenue		2,659,988	2,756,310	2,814,298	2,890,399	2,995,269	3,058,241	3,141,173	3,255,356	3,323,749	1,319,964	
NET OPERATING CASHFLOW AFTER PROPERTY MANAGEMENT FEE AND RESERVE FOR REPLACEMENT			54,390,521	57,721,598	59,173,437	59,452,086	63,090,825	64,676,030	64,983,839	68,958,644	70,689,452	26,647,776	
Discount factor	9.50%		0.144	0.132	0.120	0.110	0.100	0.092	0.084	0.076	0.070	0.068	
DISCOUNTED CASH FLOW			7,846,729	7,604,833	7,119,738	6,532,662	6,331,042	5,927,045	5,438,587	5,270,543	4,934,091	1,802,758	
MARKET VALUE OF THE LEASEHOLD INTEREST SUBJECT TO THE EXISTING LEASE FOR 30 YEARS													
ROUNDED TO													
or (Baht/Sq.m.)													