

#### เอกสารแนบ 4

##### รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการ	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดูไบ (อียิปต์)	ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล โอสบี (ราชอาณาจักรไทย)	ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	เดอะโอสบี (ราชอาณาจักรไทย)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1412 1418 1420 และ 1448 1448/1 1448/4 และ 1448/14-15 ถนนประดิษฐ์บุญธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 197 199 201 203 209 213 และ 215 ถนนประดิษฐ์บุญธรรม แขวงลาดพร้าว เขต บางพลี อำเภอบางกรวย นครบุรี 11130 อำเภอปากเกร็ด นครบุรี 11120 กรุงเทพมหานคร 10100	เลขที่ 99/6-9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระน้อย เขตสืบพันธุ์	เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนศรีนครินทร์ แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร 10100
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	52,583	69,341	11,788	16,100
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	35,957	30,823	9,010	4,330
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน
บริษัทประเมินทรัพย์สิน		บริษัท ควอลิตี้ แอฟโฟรซึล จำกัด		
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2569	15 มกราคม 2569	1 มกราคม 2569	
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	16 ปี 5 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)	16 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	3,974.00	2,930.00	206.00	269.00

โครงการ	ศูนย์การค้า/ศูนย์บริการ/อสังหาริมทรัพย์	ศูนย์การค้า/ศูนย์บริการ/อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียด)	ศูนย์การค้า/ศูนย์บริการ/อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียด)	ศูนย์การค้า/ศูนย์บริการ/อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียด)	ศูนย์การค้า/ศูนย์บริการ/อสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียด)
ที่ดินทรัพย์สิน	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวิสุทธิพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220	เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130	เลขที่ 62/26-32 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมทรุด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญญมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	22,050	5,211	7,037	11,223
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	11,093	10,302	3,389	4,693	6,895
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทที่เป็นทรัพย์สิน		บริษัท เอ็นเน็ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด			
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน		5 มกราคม 2569			
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน		วิธีรายได้ (Income Approach)			
อัตราคิดลด		9.0% - 10.0%			
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	19 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	626.00	568.00	207.00	226.00	449.00

โครงการ	ศูนย์การค้าขอนแก่นมีราย อื่น	ศูนย์การค้าขอนแก่นมีราย อื่น	ศูนย์การค้าขอนแก่นมีราย อื่น	ศูนย์การค้าขอนแก่นมีราย อื่น	ศูนย์การค้าขอนแก่นมีราย อื่น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวน สยาม แขวงคันนายาว เขตคันนา ยาว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบล บ้านแวน อำเภอกาหลง เชียงใหม่ 50230	เลขที่ 395 ถนนสง ประกา แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210	เลขที่ 164/1, 164/2 หมู่ 1 ถนนวิมานมก ตำบลลาด บัว อำเภอนางรองบุรี บุรีรัมย์ 11000
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	10,331	14,165	9,062	9,945	2,397
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	5,213	6,720	7,005	4,349	746
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และ สิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูก สร้าง	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูก สร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็มบีดี จำกัด	บริษัท เอ็มบีดี จำกัด	บริษัท เอ็มบีดี จำกัด	บริษัท เอ็มบีดี จำกัด	บริษัท เอ็มบีดี จำกัด
วันที่ประเมิน/สองตามมูลค่า ทรัพย์สิน	5 มกราคม 2569	1 กันยายน 2568	5 มกราคม 2569	5 มกราคม 2569	5 มกราคม 2569
วิธีการประเมิน/สองตาม มูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)	วิธีรายได้ (Income Approach)
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%	9.0% - 10.0%
ระยะเวลาในการประเมิน/สอง ตามมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	8 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)	25 ปี 8 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	9 ปี 6 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578)	9 ปี 6 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 9 มีนาคม 2578)
มูลค่าการประเมิน/สองตาม มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	278.00	189.00	377.00	248.98	19.00