

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของอาคารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรี แขวงถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตราชเทวี (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วย 1) ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 1041 และ 5867 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 11.2 ตารางวา หรือ 1,011.2 ตารางวา 2) อาคารโรงแรม โนวเทล กรุงเทพ แพลทินัม ประตูน้ำ สูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น
ราคาประเมินทรัพย์สิน	3,429 ล้านบาท ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2556 : 3,320 ล้านบาท)
บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 ผู้มีอำนาจลงนามแทน: นายพนิต สมบัติบริบูรณ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด)
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	22 ธันวาคม 2559

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 921 ฉบับ เนื้อที่ 18,505.43 ตารางเมตร ถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตราชเทวี (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ห้องชุดส่วนพาณิชย์กรรม ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดเดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์ เลขที่ 222 แขวงถนนเพชรบุรี (ประแจจีน) ถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตราชเทวี (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 921 ฉบับ ชั้นที่ 1-11 มีเนื้อที่รวม 18,505.43 ตารางเมตร โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 222/490 เนื้อที่ 17.74 ตารางเมตร เป็นทางเชื่อมอาคาร (Skywalk) ไม่มีการประเมินราคา คงเหลือเนื้อที่ประเมินราคา 18,487.69 ตารางเมตร
ราคาประเมินทรัพย์สิน	6,881 ล้านบาท ใช้วิธีรายได้ (Income Approach) (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2556 : 6,877 ล้านบาท)

บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 (กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา และผู้มีอำนาจลงนามแทน)
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	22 ธันวาคม 2559

การประเมินมูลค่ายุติธรรมตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	พื้นที่เช่าของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สิน อันได้แก่ 1) ที่ดินจำนวน 9 โฉนด เนื้อที่รวม 11 ไร่ 3 งาน 25.9 ตารางวา 2) อาคารร้านค้า จำนวน 13 อาคาร คิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณ 5,493 ตารางเมตร
ราคาประเมินทรัพย์สิน	มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่า 10 ปี เป็นเงิน 220,000,000 บาท หรือคิดเป็นค่าเช่าต่อปี เป็นเงิน 38,940,000 บาท ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า: นายรัตภูมิ คงแสงไชย, วส.712 และนางสาวอัญชลี ไตรกระแสร, วฒ.017 ซึ่งเป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อขอทราบมูลค่ายุติธรรมตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โดยรายงานสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	4 กรกฎาคม 2557

สรุปสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย และความเห็นของบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน

สมมติฐาน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัท
1. ระยะเวลาของการเช่าบริหารโครงการเป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี*	ระยะเวลาการเช่าบริหารดังกล่าวเป็นไปตามเจตนารมณ์ของหนังสือสัญญาเช่าบริหารที่จัดทำขึ้นระหว่างบริษัทและบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด (ซึ่งเป็นผู้ปล่อยเช่าโครงการ) ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ.2557
2. พื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 5,493 ตารางเมตร	เป็นตัวเลขที่ตรงกับสมมติฐานที่บริษัทใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อประเมินความเหมาะสมในการลงทุนในโครงการ โดยตัวเลขดังกล่าวได้รับการยืนยันความสมเหตุสมผลจากฝ่ายพัฒนาโครงการของบริษัท
3. อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ตลอดอายุการเช่าบริหารโครงการเป็นดังต่อไปนี้ ปีที่ 1-2: 85% ปีที่ 3-4: 90% ปีที่ 5-10: 95%	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปีที่ 1 และ 2 ซึ่งเท่ากับ 85% มีความสมเหตุสมผล โดยอ้างอิงจากสัดส่วนพื้นที่ที่มีการเช่าทำสัญญาแล้ว ประมาณ 80% ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2557 โดยฝ่ายการตลาดของ บริษัทคาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าเพิ่มเติมได้ถึงระดับ 85% ก่อนเปิดโครงการ สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มเป็น 90% ในปีที่ 3 และ 95% ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป ถือว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่บริษัทดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (โครงการ เดอะ แพลทินัม แฟชั่น มอลล์) ซึ่งมีอัตราการเช่า 99%
4. อัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อเปิดโครงการอยู่ที่ 690 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเปลี่ยนร้อยละ 4 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 690 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่บริษัทได้เช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายต่างๆ โดยในช่วง 2 ปีแรกไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนขึ้นค่าเช่าเฉลี่ยแต่อย่างใด เพราะบริษัทต้องการสร้างแรงจูงใจให้มีคนมาเช่าพื้นที่ภายในโครงการเพื่อทำธุรกิจ โดยค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป ไม่สูงเกินไป เมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่บริษัทสามารถเรียกเก็บได้จากโครงการในปัจจุบันของบริษัท
5. รายได้ค่าส่วนกลางมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยรายได้ค่าส่วนกลางจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป	เป็นไปตามสัญญาเช่าที่บริษัทเรียกเก็บจากผู้เช่า โดยอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของรายได้ค่าส่วนกลางสอดคล้องกับการเพิ่มของอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยภายในโครงการ (ดูข้อ 4.)
6. รายได้อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าส่วนกลางในแต่ละปี	มีความสมเหตุสมผลและอยู่ในระดับที่ไม่สูงจนเกินไปเมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าส่วนกลาง
7. ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวมใน	

สมมติฐาน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัท
แต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้น 10 ปี	ไม่มีสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าจะไม่สมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับ margin โดยเฉลี่ยของอุตสาหกรรมและ margin ที่ บริษัทได้รับจากโครงการ ภายใต้การบริหารในปัจจุบัน
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้น 10 ปี	
9. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษา รวมถึงค่าเบี้ยประกันภัย รวมกันคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้น 10 ปี	
10. อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้เท่ากับ 12% ต่อปี	เป็นอัตราที่สอดคล้องกับนโยบายอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum Required Rate of Return) ที่บริษัทต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆของบริษัท และบริษัทย่อย

* ในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานทางการเงินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ดังที่แสดงไว้ในตารางข้างต้น บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาจากสมมติฐานที่ว่าบริษัทได้เข้าทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 10 ปี เพื่อสะท้อนถึงเจตนารมณ์ของหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวในส่วนที่ว่าด้วยระยะเวลาการเช่า ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำหนังสือสัญญาเช่าเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้น 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558-31 ธันวาคม พ.ศ.2567 (คู่สรูปหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ที่จัดทำระหว่างบริษัทในฐานะผู้เช่าและบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า ในส่วนที่ว่าด้วยทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)