

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

1. โครงการ Crossroads เฟส 1

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (เหรียญสหรัฐ)	วิธีการประเมิน			ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงาน ประเมินราคา ทรัพย์สิน																					
โครงการ Crossroads เฟส 1 ทรัพย์สิน : 1) ชาย ลากูน มัลดีฟส์ คูริโอ คอลเล็กชัน บาย ฮิลตัน (SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton) (198 ห้อง) 2) เดอะ มารีน่า แอท ครอสส์โรดส์ (The Marina @ Crossroads) 3) โรงแรมฮาร์ด ร็อก ไฮเทล มัลดีฟส์ (Hard Rock Hotel Maldives) (178 ห้อง) ที่ตั้งทรัพย์สิน : เกาะเอ็มบูดู ลากูน ในเกาะคาฟู อะทอลล์ทางใต้ (เกาะมาเล่ตอนใต้) สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ขนาดที่ดิน : 329,672 ตารางเมตร กรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 46.4 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 49 ปี)	308,600,000 เหรียญสหรัฐ (ประเมินโดยวิธีต้นทุน)	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 308,600,000 เหรียญสหรัฐ 2. วิธีรายได้ (Income Approach) 335,200,000 เหรียญสหรัฐ รายละเอียดอาคาร: พื้นที่ใช้สอย 61,062 ตารางเมตร <table><tr><th>รายละเอียด</th><th>พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>1. อาคารส่วนสนับสนุน</td><td>17,949</td></tr><tr><td>2. เดอะมารีน่า</td><td>10,245</td></tr><tr><td>3. หมู่เกาะชาย</td><td>14,082</td></tr><tr><td>4. โรงแรมฮาร์ดร็อก</td><td>18,786</td></tr><tr><td>รวมทั้งหมด</td><td>61,062</td></tr></table> รายละเอียดห้องพัก: 1. โรงแรม SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton <table><tr><th>ประเภทห้องพัก</th><th>จำนวนห้องพัก</th><th>ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>Sky Room</td><td>76</td><td>44</td></tr><tr><td>Beach Room</td><td>76</td><td>44</td></tr><tr><td>Beach Villa</td><td>20</td><td>60</td></tr></table>			รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1. อาคารส่วนสนับสนุน	17,949	2. เดอะมารีน่า	10,245	3. หมู่เกาะชาย	14,082	4. โรงแรมฮาร์ดร็อก	18,786	รวมทั้งหมด	61,062	ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก	ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)	Sky Room	76	44	Beach Room	76	44	Beach Villa	20	60
รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)																											
1. อาคารส่วนสนับสนุน	17,949																											
2. เดอะมารีน่า	10,245																											
3. หมู่เกาะชาย	14,082																											
4. โรงแรมฮาร์ดร็อก	18,786																											
รวมทั้งหมด	61,062																											
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก	ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)																										
Sky Room	76	44																										
Beach Room	76	44																										
Beach Villa	20	60																										
					บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อการเสนอขายหุ้นสามัญ	1 กันยายน 2562 / 30 สิงหาคม 2562																					

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (เหรียญสหรัฐ)	วิธีการประเมิน			ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์การ ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน วันที่ในรายงาน ประเมินราคา ทรัพย์สิน
ภาระผูกพัน : จัดจ้างกับธนาคารเพื่อการส่งออก และนำเข้าแห่งประเทศไทย		Overwater Villa	20	84			
		2 BR Beach Villa	4	120			
		2 BR Overwater Pool Villa	2	240			
		รวมทั้งหมด	198				
		2. โรงแรม Hard Rock Hotel Maldives					
		ประเภทห้องพัก	จำนวน ห้องพัก	ขนาดเฉลี่ย (ตร.ม.)			
		Silver Sky Studio	32	46			
		Silver Beach Studio	32	46			
		Silver Family Suite (Duplex 2BR)	16	107			
		Gold Beach Villa	20	62			
		Platinum Overwater Villa	37	75			
		Platinum Overwater Pool Villa	37	76			
		Rock Royalty Overwater Pool Villa (2 BR)	3	144			
		Rock Star Villa	1	445			
		รวมทั้งหมด	178				

2. โรงแรม Outriggers

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน	วิธีการประเมิน			ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน	
1. โรงแรม Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ทรัพย์สิน : เอ้าทริกเกอร์ ลากูน่า ภูเก็ต บีช รีสอร์ท (255 ห้อง) ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 323 หมู่ 2 ทดบางเทา ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ขนาดที่ดิน : ขนาดที่ดินรวม 52 ไร่ 3 งาน 87 ตารางวา (84,748 ตารางเมตร) ขนาดที่ดินที่ทำการประเมิน 52 ไร่ 2 งาน 87 ตารางวา (84,748 ตารางเมตร) เนื่องจากที่ดินขนาด 1 งานอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องทางเข้าออก กรรมสิทธิ์: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ภาระผูกพัน : จัดจ้างกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	3,528,000,000 บาท (ประเมินโดยวิธีรายได้)	1. วิธีรายได้ (Income Approach) 3,528,000,000 บาท 2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) 2,798,000,000 บาท รายละเอียดอาคาร: 17 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 29,302 ตารางเมตร รายละเอียดห้องพัก:			บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และเพื่อการเสนอขายหุ้นสามัญ	1 กันยายน 2562 / 30 สิงหาคม 2562	
		ประเภทห้องพัก		จำนวนห้องพัก				ขนาดเฉลี่ย (ตารางฟุต)
		Lagoon View		109				43
		Ocean View Balcony		20				43
		Ocean View Terrace		17				43
		Ocean Front Balcony		9				43
		Ocean Front Terrace		9				43
		Club Lagoon View		54				54
		Club Ocean View		19				54
		Club Ocean Front		9				54
		One Bedroom Suite Lagoon		2				104
		One Bedroom Suite Ocean View		3				104
		One Bedroom Suite Ocean Front		3				104
		Two Bedroom Suite		1				120
		รวมทั้งหมด		255				

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน	วิธีการประเมิน	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน																											
2. โรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort ทรัพย์สิน : เอ้าทริกเกอร์ ฟิจิ บีช รีสอร์ท (253 ห้อง) ที่ตั้งทรัพย์สิน : ชายฝั่งทางใต้ของเกาะหลักของฟิจิ ถนนควินส์ ซิก้าโตกา สาธารณรัฐ หมู่เกาะฟิจิ ห่างจากสนามบินนานาชาติ 70 กิโลเมตร ใกล้ตัวเมืองซิก้าโตกา ขนาดที่ดิน : 154.7699 เฮกตาร์ (1,547,699 ตารางเมตร) กรรมสิทธิ์: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ภาระผูกพัน : ไม่มี	98,900,000 เหรียญสหรัฐ (ประเมินโดยวิธีรายได้)	1. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) - โรงแรม 92,400,000 เหรียญสหรัฐ - ที่ดินส่วนเกิน 6,500,000 เหรียญสหรัฐ รวม 98,900,000 เหรียญสหรัฐ 2. วิธีรายได้ (Income Approach) - โรงแรม 55,000,000 เหรียญสหรัฐ - ที่ดินส่วนเกิน 6,500,000 เหรียญสหรัฐ รวม 61,500,000 เหรียญสหรัฐ รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง: อาคาร 57 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 28,520 ตารางเมตร รายละเอียดห้องพักโรงแรม <table><thead><tr><th>ประเภทห้องพัก</th><th>จำนวนห้องพัก</th><th>ขนาดเฉลี่ย (ตร.ฟุต)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Resort View King</td><td>44</td><td>154</td></tr><tr><td>Resort View Double</td><td>27</td><td>154</td></tr><tr><td>Ocean View King</td><td>80</td><td>154</td></tr><tr><td>Ocean View Double</td><td>47</td><td>154</td></tr><tr><td>Plantation Bure King</td><td>23</td><td>164</td></tr><tr><td>Plantation Bure Double</td><td>10</td><td>164</td></tr><tr><td>Ocean Breeze Bure King</td><td>4</td><td>164</td></tr><tr><td>Ocean Breeze Bure Double</td><td>3</td><td>164</td></tr></tbody></table>	ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก	ขนาดเฉลี่ย (ตร.ฟุต)	Resort View King	44	154	Resort View Double	27	154	Ocean View King	80	154	Ocean View Double	47	154	Plantation Bure King	23	164	Plantation Bure Double	10	164	Ocean Breeze Bure King	4	164	Ocean Breeze Bure Double	3	164	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อการเสนอขายหุ้นสามัญ	1 กันยายน 2562 / 30 สิงหาคม 2562
ประเภทห้องพัก	จำนวนห้องพัก	ขนาดเฉลี่ย (ตร.ฟุต)																														
Resort View King	44	154																														
Resort View Double	27	154																														
Ocean View King	80	154																														
Ocean View Double	47	154																														
Plantation Bure King	23	164																														
Plantation Bure Double	10	164																														
Ocean Breeze Bure King	4	164																														
Ocean Breeze Bure Double	3	164																														

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน	วิธีการประเมิน			ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์การประเมินราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน
		Beachfront Bure King	7	164			
		Ocean Breeze One Bedroom	8	285			
		รวมทั้งหมด	253				
3. โรงแรม Castaway Island ทรัพย์สิน : คาสทะเลย์ ไอซ์แลนด์ ฟิจิ (65 ห้อง) ที่ตั้งทรัพย์สิน : เกาะคาสทะเลย์ เขตมาโลโล สาธารณรัฐหมู่เกาะฟิจิ ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือเคนารู ประมาณ 20 กิโลเมตร ทางทิศตะวันตก ขนาดที่ดิน : 29.3756 เฮกตาร์ (293,756 ตารางเมตร) กรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 62.83 ปี) ภาระผูกพัน : ไม่มี	57,000,000 เหรียญสหรัฐ (ประเมินโดยวิธีรายได้)	1. วิธีรายได้ (Income Approach) 57,000,000 เหรียญสหรัฐ 2. วิธีต้นทุนทดแทน (Cost Approach) 7,200,000 เหรียญสหรัฐ รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง: อาคาร 76 หลัง พื้นที่ใช้สอยรวม 9,540 ตารางเมตร รายละเอียดห้องพักโรงแรม			บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์การประเมินและการเสนอขายหุ้นสามัญ	1 กันยายน 2562 / 30 สิงหาคม 2562
		ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่เฉลี่ย (ตร.ม.)			
		Island Bure	27	47			
		Ocean Bure	12	47			
		Beach Bure	24	47			
		Grand Bure	1	224			
		Family Beach Bure	1	120			
		รวมทั้งหมด	65				

3. โรงแรม ฟิฟิ ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	วิธีการประเมิน	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงาน ประเมินราคา ทรัพย์สิน
ทรัพย์สิน : ที่ตั้งทรัพย์สิน : ขนาดที่ดิน : กรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน :	4,241,000,000 (ประเมินโดยวิธี รายได้)	1. วิธีรายได้ (Cost Approach) 4,241,000,000 บาท 2. วิธีต้นทุนทดแทน (Income Approach) 3,105,000,000 บาท รายละเอียดอาคาร: 276 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 30,129 ตารางเมตร รายละเอียดห้องพัก:	บริษัท อเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะและเพื่อ การเสนอขายหุ้น สามัญ	1 กันยายน 2562 30 สิงหาคม 2562

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	วิธีการประเมิน	ผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน	วัตถุประสงค์ การประเมิน ราคาทรัพย์สิน	วันที่ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน / วันที่ในรายงาน ประเมินราคา ทรัพย์สิน
ทรัพย์สิน : ที่ตั้งทรัพย์สิน : ขนาดที่ดิน : กรรมสิทธิ์: ภาระผูกพัน :	4,241,000,000 (ประเมินโดยวิธี รายได้)	1. วิธีรายได้ (Cost Approach) 4,241,000,000 บาท 2. วิธีต้นทุนทดแทน (Income Approach) 3,105,000,000 บาท รายละเอียดอาคาร: 276 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 30,129 ตารางเมตร รายละเอียดห้องพัก:	บริษัท อเมริกัน แอฟเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะและเพื่อ การเสนอขายหุ้น สามัญ	1 กันยายน 2562 30 สิงหาคม 2562