

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เดอะ แพลทินัม สมุย จำกัด

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ที่ดินว่างเปล่า โฉนดที่ดินเลขที่ 6324, 6480 (เฉพาะบางส่วน), 6481, 17647 (เฉพาะบางส่วน), 17648 (เฉพาะบางส่วน) เนื้อที่รวม 10 ไร่ 2 งาน 57.96 ตารางวา หรือ 4,257.96 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ตารางวาละ 80,000 บาท คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 340,636,800 บาท ซึ่งเป็นการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach)
บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 ผู้มีอำนาจลงนามแทน: นายพนิต สมบัติบริบูรณ์ (ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา บริษัท ไทยประเมินราคา ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด)
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อยื่นประกอบการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	19 ธันวาคม พ.ศ.2556

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 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น
ราคาประเมินทรัพย์สิน	3,320,000,000 บาท ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
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	30 ธันวาคม พ.ศ.2556

**รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของอาคารชุดเดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ หนังสือกรรมสิทธิ์
ห้องชุด จำนวน 920 ฉบับ เนื้อที่ 18,459.26 ตารางเมตร ถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตราชเทวี (ดุสิต)
กรุงเทพมหานคร**

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ห้องชุดส่วนพาณิชย์กรรม ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดเดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ เลขที่ 222 แขวงถนนเพชรบุรี (ประแจจีน) ถนนพญาไท (ประแจจีน) เขตราชเทวี (ดุสิต) กรุงเทพมหานคร โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด จำนวน 920 ฉบับ ชั้นที่ 1-11 มีเนื้อที่รวม 18,477 ตารางเมตร โดยมีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 222/490 เนื้อที่ 17.74 ตารางเมตร เป็นทางเชื่อมอาคาร (Skywalk) ไม่มีการประเมินราคา คงเหลือเนื้อที่ประเมินราคา 18,459.26 ตารางเมตร
ราคาประเมินทรัพย์สิน	6,877,000,000 บาท ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
บริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิไนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 (กรรมการ, ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา และผู้มีอำนาจลงนามแทน)
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	30 ธันวาคม พ.ศ.2556

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ 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 ดินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ
ผู้ประเมินหลักและผู้มีอำนาจลงนามแทน	ผู้ประเมินหลัก: นายวิรัช ไตรธนาวัฒน์, วฒ.018 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า: นายรัตภูมิ คงแสงไชย, วส.712 และนางสาวอัญชลิ ไตรกระแสร, วฒ.017 ซึ่งเป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อขอทราบมูลค่ายุติธรรมตามสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โดยรายงานสามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)
วันที่ในรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน	4 กรกฎาคม พ.ศ.2557

สรุปสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการเดอะ วอร์ฟ สมุย และความเห็นของบริษัทฯและที่ปรึกษาทางการเงิน

สมมติฐาน	ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและบริษัทฯ
1. ระยะเวลาของการเช่าบริหารโครงการเป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี	ระยะเวลาการเช่าบริหารดังกล่าวเป็นไปตามเจตนารมณ์ของหนังสือสัญญาเช่าบริหารที่จัดทำขึ้นระหว่างบริษัทฯ และบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลาซ่า จำกัด (ซึ่งเป็นผู้ปล่อยเช่าโครงการ) ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ.2557
2. พื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 5,493 ตารางเมตร	เป็นตัวเลขที่ตรงกับสมมติฐานที่บริษัทฯใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อประเมินความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในโครงการ โดยตัวเลขดังกล่าวได้รับการยืนยันความสมเหตุสมผลจากฝ่ายพัฒนาโครงการของ

	บริษัทฯ
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 โดยฝ่ายการตลาดของบริษัทคาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าเพิ่มเติมได้ถึงระดับ 85% ก่อนเปิดโครงการ สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มเป็น 90% ในปีที่ 3 และ 95% ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป ถือว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่บริษัทฯดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (โครงการ The Platinum Fashion Mall) ซึ่งมีอัตราการเช่าสูงถึง 99%
4. อัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อเปิดโครงการอยู่ที่ตารางเมตรละ 690 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 690 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่บริษัทฯได้เช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายต่างๆ โดยในช่วง 2 ปีแรกไม่ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าเฉลี่ยแต่อย่างใด เพราะบริษัทต้องการสร้างแรงจูงใจให้มีคนมาเช่าพื้นที่ภายในโครงการเพื่อทำธุรกิจ โดยค่าเช่าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปไม่สูงเกินไป เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าที่บริษัทฯสามารถเรียกเก็บได้จากโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ
5. รายได้ค่าส่วนกลางมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ตารางเมตรละ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยรายได้ค่าส่วนกลางจะเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 4 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป	เป็นไปตามสัญญาเช่าที่บริษัทฯเรียกเก็บจากผู้เช่า โดยอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของรายได้ค่าส่วนกลางสอดคล้องกับการเพิ่มของอัตราค่าเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยภายในโครงการ (ดูข้อ 4.)
6. รายได้อื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าส่วนกลางในแต่ละปี	มีความสมเหตุสมผลและอยู่ในระดับที่ไม่สูงจนเกินไปเมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าส่วนกลาง
7. ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี	ไม่มีสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าจะไม่สมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับ margin โดยเฉลี่ยของอุตสาหกรรมและ margin ที่
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหารคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี	
9. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษา รวมถึง	

ค่าเบี้ยประกันภัย รวมกันคิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดอายุสัญญาเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี	บริษัทฯได้รับจากโครงการภายใต้การบริหารในปัจจุบัน
10. อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้เท่ากับ 12% ต่อปี	เป็นอัตราที่สอดคล้องกับนโยบายอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum Required Rate of Return) ที่บริษัทฯต้องการจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ใดๆของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานทางการเงินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ดังที่แสดงไว้ในตารางข้างต้น บริษัทฯและที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาจากสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯได้เข้าทำหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย เป็นระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี เพื่อสะท้อนถึงเจตนารมณ์ของหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวในส่วนที่ว่าด้วยระยะเวลาการเช่า ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำหนังสือสัญญาเช่าเป็นระยะเวลารวมทั้งสิ้นนาน 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2558-31 ธันวาคม พ.ศ.2567 (ดูสรุปหนังสือสัญญาเช่าบริหารโครงการ เดอะ วอร์ฟ สมุย ที่จัดทำระหว่างบริษัทฯในฐานะผู้เช่าและบริษัท เดอะ วอร์ฟ สมุย พลัสซ่า จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า ในส่วนที่ว่าด้วยทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)