

ที่ TAP.088/0658/059

วันที่ 2 กรกฎาคม 2558

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ตามที่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| ชื่อลูกค้า                         | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด  |
| วัตถุประสงค์การประเมิน             | เพื่อขอทราบมูลค่าทรัพย์สิน (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)   |
| วันที่ประเมิน                      | 23 มิถุนายน 2558   |
| ประเภททรัพย์สิน                    | สิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร  |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน                   | เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  |
| สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก           | ทางสาธารณะประโยชน์   |
| รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน       | โฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 9-1-44 ไร่ หรือ 3,744 ตารางวา   |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน             | นายชลันต์ หวังหลี่   |
| รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง       | อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมสูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ประเมินมูลค่าเฉพาะพื้นที่บางส่วนของชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, พื้นที่บางส่วนของชั้นที่ 1, 6, 7, 8, 8M และชั้นที่ 9 - ชั้นที่ 28 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร)   |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง | นายชลันต์ หวังหลี่   |
| ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิ์จาก         | -  |
| ใบอนุญาตอาคารก่อสร้างอาคาร         | มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 208/2554 ออกให้ ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2554 (เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามแบบ กทม.6 เลขที่ 49/2554 ออกให้ ณ วันที่ 28 มกราคม 2554)  |
| ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน        | สิทธิการเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 จำนวน 12 แปลง เนื้อที่รวม 9-1-44 ไร่ ระหว่าง นายชลันต์ หวังหลี่ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2553 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน) |
| ข้อกำหนดผังเมือง                   | ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง)   |
| การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด    | ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารศูนย์การค้าและอาคารโรงแรมให้เช่าพักอาศัย เพื่อพาณิชย์กรรม บริษัทฯเห็นว่าทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว  |
| หลักเกณฑ์การประเมิน                | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด   |
| วิธีการประเมิน                     | วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)   |

Sign.

|   |   |
|---|---|
| มูลค่าตลาดทรัพย์สิน<br>(ตามโครงสร้างของกองทรัสต์) | - สิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร (คงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน) เป็นเงิน 3,850,000,000.-บาท (สามพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)  |
| มูลค่าบังคับขาย (70%)                             | เป็นเงิน 2,695,000,000.-บาท (สองพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)  |
| มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่สำหรับสิ่งปลูกสร้าง          | เป็นเงิน 1,513,500,000.-บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)  |
| มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน                | เป็นเงิน 1,422,700,000.-บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)   |
| มูลค่าประกันอัคคีภัย (ไม่รวมฐานราก)               | เป็นเงิน 1,362,200,000.-บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)   |
| หมายเหตุเพิ่มเติม                                 | 1.ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นพื้นที่บางส่วนของอาคารศูนย์การค้าและโรงแรมสูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างให้ประเมินมูลค่า ในรูปแบบสิทธิการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงแรม Grande Centre Point Hotel Terminal 21 ได้แก่ พื้นที่บางส่วนของชั้นใต้ดิน 2 ชั้น, พื้นที่บางส่วนของชั้นที่ 1, 6, 7, 8, 8M และชั้นที่ 9 - ชั้นที่ 28 คิดเป็นพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 47,298 ตารางเมตร โดยปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาของสัญญาเช่าประมาณ 25 ปี 2 เดือน<br>2.การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป |

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมชาย จันทร์เหมือนเผือก)

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ ..... ผู้สำรวจ  
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ..... ผู้ประเมินหลัก  
(นายคณาพจน์ จำเนียร) วค.195

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 58-10658 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

| รายงานเลขที่           | 58-10658 (1) GL  |                                |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
|------------------------|--|--------------------------------|------------------------------------|----------|--------|--------------------------------|------------------------------------|----|--|---------|--------|---------|-------------------------|--------------|---------|-------|-----|-----------|-------|----|----------|-----|----|--|-----|-----|
| ราย                    | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด   |                                |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| วัตถุประสงค์การประเมิน | เพื่อพิจารณาจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ   |                                |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| รายละเอียดทรัพย์สิน    | <p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" ระยะเวลาเช่า 25.17 ปี (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2583) พื้นที่อาคารเช่าประมาณ 47,298 ตารางเมตร โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2728, 6383-6393 ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านโรงแรม มีรายละเอียดอาคารและพื้นที่อาคารเช่า ดังนี้</p> <table border="1"><thead><tr><th>ลำดับที่</th><th>รายการ</th><th>พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.)</th><th>พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น</td><td>145,203</td><td>47,298</td></tr></tbody></table> <p>การประเมินในครั้งนี้ เป็นการประเมินฯ พื้นที่บางส่วนในอาคารตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 1 ชั้นใต้ดิน 2 และชั้น 1 ถึงชั้น 28 เป็นตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านโรงแรม จำนวน 462 ห้อง ภายใต้ชื่อโรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" มีรายละเอียดห้องพักโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1"><thead><tr><th>แบบห้อง</th><th>พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)</th><th>จำนวน (ห้อง)</th></tr></thead><tbody><tr><td>สตูดิโอ</td><td>30-43</td><td>359</td></tr><tr><td>1 ห้องนอน</td><td>63-66</td><td>91</td></tr><tr><td>สวีทเรีย</td><td>126</td><td>12</td></tr><tr><td></td><td>รวม</td><td>462</td></tr></tbody></table> |                                |                                    | ลำดับที่ | รายการ | พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.) | พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.) | 1. | อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น | 145,203 | 47,298 | แบบห้อง | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร) | จำนวน (ห้อง) | สตูดิโอ | 30-43 | 359 | 1 ห้องนอน | 63-66 | 91 | สวีทเรีย | 126 | 12 |  | รวม | 462 |
| ลำดับที่               | รายการ   | พื้นที่อาคารทั้งหมดรวม (ตร.ม.) | พื้นที่อาคารที่เช่าในอนาคต (ตร.ม.) |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| 1.                     | อาคารศูนย์การค้าและโรงแรม สูง 28 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น   | 145,203                        | 47,298                             |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| แบบห้อง                | พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)  | จำนวน (ห้อง)                   |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| สตูดิโอ                | 30-43  | 359                            |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| 1 ห้องนอน              | 63-66  | 91                             |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| สวีทเรีย               | 126  | 12                             |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
|                        | รวม  | 462                            |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน       | โรงแรม"แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21" ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  |                                |                                    |          |        |                                |                                    |    |  |         |        |         |                         |              |         |       |     |           |       |    |          |     |    |  |     |     |

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 58-10658 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

|   |  |
|---|--|
| ลักษณะการถือครอง  | สิทธิการเช่าอาคาร  |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง                                       | บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด   |
| หลักเกณฑ์การประเมิน   | ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน   |
| วิธีการประเมินมูลค่า  | บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน |
| วันที่ทำการประเมินมูลค่า  | 24 มิถุนายน 2558   |
| มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 25.17 ปี ตามโครงสร้างของกองทรัสต์ | 3,800,000,000 บาท (สามพันแปดร้อยล้านบาทถ้วน)   |

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สันทาน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายถวัลย์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อันโม