

รายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

โดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม (Desktop Valuation)

สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะส่วนของ "โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"

เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR070/2023

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ที่ดินที่ สออสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน



รายงานเลขที่ VR070/2023

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
อ้างอิง รายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม (Desktop Valuation) ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารประกอบต่างๆ อ้างอิงตามรายงานที่อ้างถึงข้างต้น ทั้งนี้ทรัพย์สิน ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนของ "โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ ภูเก็ตวอร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรจะมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรรณี ศรีวัณณลักษณะณา)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	4
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	4
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	4
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	4
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	4
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	4
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	6
3. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	7
4. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	7
4.1. รายละเอียดที่ดิน	7
4.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า	10
5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	10
5.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	10
5.3. การประเมินมูลค่า	10
5.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	11

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)
เอกสารประกอบ ข.- ซ.ฎ, ฏ	อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
เอกสารประกอบ ฉ.	ราคาประเมินทุนทรัพย์
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันต์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020,

S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร : +66(0) 2114 3827

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ฟิฮอสฟิทอลล์ตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ฟิฮอสฟิทอลล์ตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 151 และ 151/1 โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
พิกัดภูมิศาสตร์	: Lat 13.742527 Lon 100.540120 (WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย - สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา) ระยะเวลาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 21.26 ปี พร้อมอาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 110,977.00 ตารางเมตร ประเมินเฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ” พื้นที่รวมประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร - สิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา) ระยะเวลาเช่าช่วง 3 ปี ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี พร้อมอาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร เฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ” พื้นที่รวมประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่ดินที่เช่า (บางส่วน) 0-2-36.0 ไร่ (236.0 ตารางวา) และ โฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่ดิน (ทั้งแปลง) 6-0-34.0 ไร่ (2,434.0 ตารางวา) รวมเนื้อที่ดินที่เช่า 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือโรงเรียนนวมวิทาลัย ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
สิทธิในทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่า (Leasehold)
การตรวจสอบอายุ	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่า	- โฉนดเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักพระราชวัง (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 21.26 ปี - โฉนดเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ณ วันที่ทำการประเมินจึงคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 21.26 ปี - โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 ให้เช่าช่วงมีกำหนด 3 ปี ระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน ฟิวเจอร์โฮเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี
ภาระผูกพันการ จำนอง	โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 มีภาระผูกพันจำนองกับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
การใช้ทางเข้า-ออก สาธารณูปโภค ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ถนนราชดำริ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (พ.5-2)” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก วันที่ 16 พฤษภาคม 2556
การเวนคืน	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง	1. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน 2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 110,977.00 ตารางเมตร ประเมินเฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ” พื้นที่รวมประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพื้นที่รวม 88,422.00 ตารางเมตร)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร ดัดแปลงอาคาร และใบรับรองอาคาร	อ้างอิงตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

- ใบประกอบกิจการ : ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเลขที่ 89/2565 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม ชื่อ "โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" เป็นโรงแรมประเภท 3 จำนวน 171 ห้องพัก ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2565 ถึง วันที่ 25 มิถุนายน 2570
- หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้ : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการคิดมูลค่าประกันภัย
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 5 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)
- วันที่ประเมินมูลค่า : 28 กันยายน 2566
- มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : มูลค่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี
3,131,000,000.- บาท (-สามพันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ นูเลอว์วาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

อภิชา ณะเนติวิเศษ

นายอภิชา ณะเนติวิเศษ (สม.665)



ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.

นางพัชชนันต์ พรหมธนนันท์

นางพัชชนันต์ พรหมธนนันท์ (วฒ.092)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP068/2023 ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2566

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 (ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์)

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ในระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัทฯ และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในพื้นที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4. ข้อมูลทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดที่ดิน

4.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดินและสัญญาเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งทางบริษัท ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิและสัญญาเช่าจาก ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิและสัญญาเช่าจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ หอสหพหุผลดี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และอ้างอิงการตรวจสอบตามรายงานเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 โดยที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	2220	5136 III 6618-6	3	381	67	0	67.0	26,867.0	ก
2	3112	5136 III 6618-6	2	762	6	0	34.0	2,434.0	ข
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ					73	1	01.0	29,301.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่เช่าตามสัญญา					0	2	36.0	236.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่เช่าตามสัญญา					6	0	34.0	2,434.0	
รวมเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา					6	2	70.0	2,670.0	

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ บริษัทฯไม่สามารถตรวจสอบคู่มือสำนักงานที่ดินของเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่อนุญาต รายละเอียดเอกสารสิทธิข้างต้นบริษัทฯ อ้างอิงจากโฉนดที่ดินที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน

- ลักษณะกรรมสิทธิ์ : สิทธิการเช่า
- การตรวจสอบอายุ : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ก. โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย
ข. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ภาระผูกพัน : โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 มีภาระผูกพันจำนองกับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- การตรวจสอบอายุ : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- ภาระผูกพันการเช่า : - โฉนดเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักพระราชวัง (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 21.26 ปี
- โฉนดเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า)

ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 จึงคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21.26 ปี

- โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 ให้เช่าช่วงมีกำหนด 3 ปี ระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอวิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการ เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้นและต่อจากนี้

4.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชีพ.ศ. 2566-2569 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.วา)	บาทต่อตร.วา	บาท
1	2220	3	381	236.00	405,000	95,580,000
2	3112	2	762	2,434.00	470,000	1,143,980,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2,670.0	464,255	1,239,560,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง (พื้นที่ส่วนโรงแรม)

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	RCN (บาทต่อ ตร.ม.)	DRC (บาท)
506/2	โรงแรม ความสูงเกิน 5 ชั้น ขึ้นไป	6	6%	54,108.00	10,500	534,045,960
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						534,045,960
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						1,773,605,960

4.1.3. – 5.1.7

- อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.2. วิธีการประเมินมูลค่า

- อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.3. การประเมินมูลค่า

5.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

เนื่องจากการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามรายงานนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย จึงพิจารณาประเมินในกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ซึ่งเป็นการคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	มูลค่าประกันภัย (RCN)	ตามสภาพ (DRC)
- มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน (ประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)	4,459,013,480	4,168,389,471
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพปัจจุบัน) (พิเศษ)	4,459,000,000	4,168,400,000

การประเมินมูลค่าการลงทุน (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดการตกแต่ง	มูลค่าการลงทุน	
	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN)	ตามสภาพ (DRC)
ประมาณการมูลค่างานตกแต่งอาคารและอุปกรณ์		
- พื้นที่ส่วนโรงแรม	342,000,000	239,400,000
- พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	79,200,000	55,440,000
รวมมูลค่าการลงทุนทั้งหมด (พิเศษ)	421,200,000	294,800,000

หมายเหตุ – ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามเอกสารประกอบ ก.

5.3.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

❖ สมมติฐานด้านรายได้

- สมมติฐานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Discount Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ระยะเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม วอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"	3,131,096,040	3,315,528,753
หรือประมาณ (พิเศษ)	3,131,000,000	3,316,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ

5.4. มูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน และมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้	
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	: 3,131,000,000.-บาท (-สามพันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี	: 3,316,000,000.-บาท (-สามพันสามร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) สำหรับคิดมูลค่าประกันภัย	: มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) : 4,459,000,000.- บาท (-สี่พันสี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	: 3,131,000,000.-บาท (-สามพันหนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
--	--

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
ที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

โดยที่บริษัท แมกโนเลีย โฟนีนส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC" หรือ "เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) แล้วได้ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลากการเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่า และภายในวันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัสต์ในจำนวนที่ระบุใน "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลากการเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปี ได้มีข้อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้นหากอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568

ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 ถึงปี 2566 (มกราคม - มิถุนายน) สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Hotel Management Agreement และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก

รายละเอียด	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	อัตราการเติบโต ค่าห้องพักเฉลี่ย
			(Covid -19)	(Covid -19)		(ม.ค.-มิ.ย.)	
จำนวนวันดำเนินงาน	153	365	366	365	365	181	
จำนวนห้องพัก	171	171	171	171	171	171	
จำนวนห้องที่สามารถขายได้	26,163	62,415	62,586	62,415	62,415	30,951	
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	10,860	34,293	8,393	5,763	29,307	18,700	
อัตราการเข้าพัก	41.51%	54.94%	13.41%	9.23%	46.96%	60.42%	
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	9,410	9,967	10,900	9,159	11,406	12,477	
RevPAR (บาท/ห้อง/คืน)	3,906	5,476	1,462	846	5,356	7,538	
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)		5.92%	9.36%	-15.97%	24.53%	9.38%	
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (เฉลี่ยรวมปีที่มิสด้านการณวิกฤติ Covid-19 ด้วย)							6.65%

หมายเหตุ : เนื่องจากช่วงปี 2561-2562 เป็นปีที่เริ่มดำเนินการ และปี 2563-2564 มีสถานการณ์วิกฤติ Covid-19 ทรัพย์สินได้มีการปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนต่ำกว่าตลาด และค่อยๆ ปรับเพิ่มเมื่อเข้าสู่สถานการณ์ปกติในปี 2565-2566

ดังนั้นอัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ยจึงสูงกว่าตลาด ทั้งนี้ในการประเมินจะพิจารณาปรับเพิ่มตามอัตราตลาดทั่วไป

ประมาณการค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ปี 2566 - ถึงสิ้นสุดประมาณการ

รายละเอียด	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	หมายเหตุ
จำนวนห้องพักที่รวม (ห้อง/ปี)	31,464	62,415	62,415	62,415	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
จำนวนห้องพักที่ขายได้ (ห้อง/ปี)	20,231	44,231	48,330	52,429	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	12,000	12,396	12,805	13,228	ปรับตามอัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ยจนถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (%)		3.30%	3.30%	3.30%	อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มตลาดในสถานการณ์ปกติ

- 1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

79.20%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.3 รายได้เมนูอื่น ๆ

5.60%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.4 รายได้อื่น ๆ

0.40%

ของรายได้ค่าห้องพัก

2 สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Sales) (ไม่รวมเงินเดือน)

- 2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก

11.90%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 2.1.2 ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

37.50%

ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- 2.1.3 ต้นทุนของแผนกอื่นๆ

10.30%

ของรายได้เมนูอื่นๆ
- 2.1.4 ต้นทุนของรายได้อื่นๆ

0.00%

ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- 2.2.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของทุกแผนก

265,328,728

บาท / ปี ปรับเพิ่ม

4.00%

ต่อปี
- 2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป

4.80%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.3 ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร

0.90%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.4 ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด

4.30%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.5 ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา

0.90%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.6 ค่าสาธารณูปโภค

ปีที่ 2566 - 2569

5.60%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- ปี 2570 เป็นต้นไปปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า

1.00%
- 2.2.7 License fee

2.25%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

- 2.3.1 Management fee

7.00%

ของกำไรเบื้องต้นน้อยกว่า 30%
- 8.00%

ของกำไรเบื้องต้น >/=30 , <40%
- 9.00%

ของกำไรเบื้องต้น = 40% หรือมากกว่า



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
พี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

2.3.4 ค่าเช่าที่ดิน (ชำระ 28 กันยายน 2568-31 ธันวาคม 2587)

รอบระยะเวลาการเช่า		ค่าเช่า (บาท/ปี)		รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)
28 กันยายน 2566 - 31 ธันวาคม 2566		5,183,187.16		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	26,350,068.16
1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567		19,958,578.39		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2578	26,389,821.78
1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568		19,982,983.63		1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	29,824,529.64
1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2569		22,611,432.86		1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	30,176,809.57
1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570		22,874,960.03		1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	30,222,829.36
1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571		22,903,212.15		1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	30,271,150.13
1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572		22,932,876.93		1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	30,321,886.93
1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573		22,964,024.95		1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	34,232,917.06
1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574		25,971,385.92		1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	34,639,559.51
1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575		26,276,149.84		1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	34,698,293.70
1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576		26,312,207.56		1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	34,759,964.58
รวมค่าเช่าที่ดิน					579,858,829.86

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2566 (ได้ส่วนลด15%)	2,958,268.00	บาท / ปี		
	ปี 2566 (ไม่มีส่วนลด)	3,480,315.53	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	0.60%
ประกันภัย	(อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	4,550,851	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	0.50%
สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		5.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		

3 ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		28 กันยายน 2566
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี		1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ	3.1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2566)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนวันที่รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2568)
ระยะเวลาประมาณการ	21.26	ปี

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	
คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2566 ระยะเวลา 21 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม ภัยพิบัติ และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้	
Risk free	3.12%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	10.12%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	10.00%



รายละเอียด	การประเมินสอพบานุสาคำศัพท์ยีนโคโยในตั้งนางรวงสอพบานุสาคำ
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมมอลคอร์ท” แอพลิเคชั่น กรุงเทพฯ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 151 ถนนเฉลิมยี่สิบ แขวงจตุจักร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าขาย	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสื่อหนังสือพิมพ์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเข้าที่ดิน สอสหพอลดี ที่มีข้อตกลงในการซื้อที่ดิน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่	VR070/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี)

วันที่เริ่มต้น	วันที่สิ้นสุด	รวมปีที่	จำนวนวัน / ปี	จำนวนเดือน / ปี	จำนวนห้องพัก	จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด	จำนวนห้องพักที่ย้ายแล้ว	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย	Rev Par	ประมาณการรายได้	รายได้ค่าห้องพัก	รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	รายได้จากแผนอื่นๆ	รายได้สิ้น ๆ	รวมรายได้จากการดำเนินงาน	ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)	ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)	กำไรเบื้องต้นสุทธิ (Net Operating Income)	NOI Growth	อัตราผลตอบแทน	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)				
28 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	
0.28	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26	95	365	365	365	365	365	95	365	365	365	365	365	365	95	365	365	365	365	365
3.1	12	12.0	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.0	12	12.0	12	12	12	12.0	12	12.0	12	12	12	12.0	12	12.0	12	12	12	12
171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
16,245	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	16,245	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	16,245	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	16,245	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415
10,446	44,231	48,330	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	10,446	44,231	48,330	52,429	52,429	52,429	10,446	44,231	48,330	52,429	52,429	52,429	10,446	44,231	48,330	52,429	52,429	52,429	52,429
64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	84.00%	84.00%	64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	84.00%	84.00%	64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%
12,000	12,396	12,805	13,228	13,664	14,115	14,581	15,062	15,559	16,073	16,603	17,161	12,000	12,396	12,805	13,228	13,664	14,115	12,000	12,396	12,805	13,228	13,664	14,115	12,000	12,396	12,805	13,228	13,664	14,115	17,161
3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
7,716	8,785	9,915	11,111	11,478	11,857	12,248	12,652	13,070	13,501	13,946	14,407	7,716	8,785	9,915	11,111	11,478	11,857	7,716	8,785	9,915	11,111	11,478	11,857	12,248	12,652	13,070	13,501	13,946	14,407	
125,346,420	548,292,806	618,869,129	693,506,397	716,392,108	740,033,048	764,454,138	789,681,125	815,740,602	842,660,042	870,467,823	899,193,262	125,346,420	548,292,806	618,869,129	693,506,397	716,392,108	740,033,048	125,346,420	548,292,806	618,869,129	693,506,397	716,392,108	740,033,048	125,346,420	548,292,806	618,869,129	693,506,397	716,392,108	740,033,048	899,193,262
99,274,365	434,247,903	490,144,350	549,257,067	567,382,550	586,106,174	605,447,678	625,427,451	646,066,557	667,386,753	689,410,516	712,161,063	99,274,365	434,247,903	490,144,350	549,257,067	567,382,550	586,106,174	99,274,365	434,247,903	490,144,350	549,257,067	567,382,550	586,106,174	99,274,365	434,247,903	490,144,350	549,257,067	567,382,550	586,106,174	712,161,063
7,019,400	30,704,397	34,656,671	38,836,358	40,117,958	41,441,851	42,809,432	44,222,143	45,681,474	47,188,962	48,746,198	50,354,823	7,019,400	30,704,397	34,656,671	38,836,358	40,117,958	41,441,851	7,019,400	30,704,397	34,656,671	38,836,358	40,117,958	41,441,851	7,019,400	30,704,397	34,656,671	38,836,358	40,117,958	41,441,851	50,354,823
501,386	2,193,171	2,475,477	2,774,026	2,865,568	2,960,132	3,057,817	3,158,724	3,262,962	3,370,640	3,481,871	3,596,773	501,386	2,193,171	2,475,477	2,774,026	2,865,568	2,960,132	501,386	2,193,171	2,475,477	2,774,026	2,865,568	2,960,132	501,386	2,193,171	2,475,477	2,774,026	2,865,568	2,960,132	3,596,773
232,141,570	1,015,438,277	1,146,145,626	1,284,373,848	1,326,758,184	1,370,541,205	1,415,769,064	1,462,489,443	1,510,751,595	1,560,698,398	1,612,106,409	1,665,305,920	232,141,570	1,015,438,277	1,146,145,626	1,284,373,848	1,326,758,184	1,370,541,205	232,141,570	1,015,438,277	1,146,145,626	1,284,373,848	1,326,758,184	1,370,541,205	232,141,570	1,015,438,277	1,146,145,626	1,284,373,848	1,326,758,184	1,370,541,205	1,665,305,920
14,916,224	65,246,844	73,645,426	82,527,261	85,250,661	88,063,933	90,970,042	93,972,054	97,073,132	100,276,545	103,585,671	107,003,908	14,916,224	65,246,844	73,645,426	82,527,261	85,250,661	88,063,933	14,916,224	65,246,844	73,645,426	82,527,261	85,250,661	88,063,933	14,916,224	65,246,844	73,645,426	82,527,261	85,250,661	88,063,933	107,003,908
37,227,887	162,842,963	183,804,131	205,971,400	212,768,456	219,789,815	227,042,879	234,535,294	242,274,959	250,270,032	258,528,944	267,060,399	37,227,887	162,842,963	183,804,131	205,971,400	212,768,456	219,789,815	37,227,887	162,842,963	183,804,131	205,971,400	212,768,456	219,789,815	37,227,887	162,842,963	183,804,131	205,971,400	212,768,456	219,789,815	267,060,399
722,998	3,162,553	3,569,637	4,000,145	4,132,150	4,268,511	4,409,371	4,554,881	4,705,192	4,860,463	5,020,858	5,186,547	722,998	3,162,553	3,569,637	4,000,145	4,132,150	4,268,511	722,998	3,162,553	3,569,637	4,000,145	4,132,150	4,268,511	722,998	3,162,553	3,569,637	4,000,145	4,132,150	4,268,511	5,186,547
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52,867,109	231,252,360	261,019,195	292,498,806	302,151,267	312,122,259	322,422,293	333,062,229	344,053,282	355,407,041	367,135,473	379,250,944	52,867,109	231,252,360	261,019,195	292,498,806	302,151,267	312,122,259	52,867,109	231,252,360	261,019,195	292,498,806	302,151,267	312,122,259	52,867,109	231,252,360	261,019,195	292,498,806	302,151,267	312,122,259	379,250,944
69,058,162	275,941,877	286,979,552	298,458,734	310,397,084	322,812,967	335,725,486	349,154,505	363,120,685	377,645,513	392,751,333	408,461,387	69,058,162	275,941,877	286,979,552	298,458,734	310,397,084	322,812,967	69,058,162	275,941,877	286,979,552	298,458,734	310,397,084	322,812,967	69,058,162	275,941,877	286,979,552	298,458,734	310,397,084	322,812,967	408,461,387
11,142,795	48,741,037	55,014,990	61,649,945	63,684,393	65,785,978	67,956,915	70,199,493	72,516,077	74,909,107	77,381,108	79,934,684	11,142,795	48,741,037	55,014,990	61,649,945	63,684,393	65,785,978	11,142,795	48,741,037	55,014,990	61,649,945	63,684,393	65,785,978	11,142,795	48,741,037	55,014,990	61,649,945	63,684,393	65,785,978	79,934,684
9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	15,159,365	16,392,405	17,662,405	18,973,677	20,328,968	21,729,518	23,175,853	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	15,159,365	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	15,159,365	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	15,159,365	23,175,853
9,982,088	43,663,846	49,284,262	55,228,075	58,933,272	60,878,070	62,887,046	64,962,319	67,106,075	69,320,576	71,608,155	73,957,155	9,982,088	43,663,846	49,284,262	55,228,075	58,933,272	60,878,070	9,982,088	43,663,846	49,284,262	55,228,075	58,933,272	60,878,070	9,982,088	43,663,846	49,284,262	55,228,075	58,933,272	60,878,070	73,957,155
2,089,274	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	15,159,365	16,392,405	17,662,405	18,973,677	20,328,968	21,729,518	2,089,274	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	2,089,274	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	2,089,274	9,138,944	10,315,311	11,559,365	12,741,922	13,940,824	21,729,518
64,184,155	71,924,935	72,644,185	73,704,333	74,845,376	75,993,830	77,149,299	78,311,878	79,480,467	80,657,066	81,840,675	83,040,294	64,184,155	71,924,935	72,644,185	73,704,333	74,845,376	75,993,830	64,184,155	71,924,935	72,644,185	73,704,333	74,845,376	75,993,830	64,184,155	71,924,935	72,644,185	73,704,333	74,845,376	75,993,830	83,040,294
5,223,185	22,847,361	25,788,277	28,898,412	29,852,059	30,837,177	31,854,804	32,906,012	33,991,911	35,113,644	36,272,394	37,469,383	5,223,185	22,847,361	25,788,277	28,898,412	29,852,059	30,837,177	5,223,185	22,847,361	25,788,277	28,898,412	29,852,059	30,837,177	5,223,185	22,847,361	25,788,277	28,898,412	29,852,059	30,837,177	37,469,383
112,584,706	466,336,554	501,881,857	539,278,831	557,509,970	576,409,762	596,003,451	616,317,243	637,378,350	659,215,022	681,856,592	705,333,514	112,584,706	466,336,554	501,881,857	539,278,831	557,509,970	576,409,762	112,584,706	466,336,554	501,881,857	539,278,831	557,509,970	576,409,762	112,584,706	466,336,554	501,881,857	539,278,831	557,509,970	576,409,762	705,333,514
66,689,755	317,849,363	383,244,574	452,596,211	467,096,948	482,009,184	497,343,321	513,109,972	529,319,963	545,984,335	563,114,344	580,721,463	66,689,755	317,849,363	383,244,574	452,596,211	467,096,948	482,009,184	66,689,755	317,849,363	383,244,574	452,596,211	467,096,948	482,009,184	66,689,755	317,849,363	383,244,574	452,596,211	467,096,948	482,009,184	580,721,463
28.73%	31%	33%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	28.73%	31%	33%	35%	35%	35%	28.73%	31%	33%	35%	35%	35%	28.73%	31%	33%	35%	35%	35%	35%
4,668,283	0	0	0	0																										



รายละเอียด:	การประเมินสอพบานานาคำศัพท์ยีนโคโยในท้องจรวงสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน:	สิทธิการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมมอลคอร์ท” แอนด์โฮเท็ล กรุงเทพฯ
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	เลขที่ 151 ถนนเฉลิมยัฒม์ แขวงจตุรภัฒม์ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าขาย:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อบูรณาการโรงแรมและสิทธิการเข้าที่ดิน สอสหพัทลลดิที่มีข้อตกลงในการซื้อที่ดิน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน:	28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่:	VR070/2023

สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอลโทเรีย กรุงเทพ" - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี)

พ.ศ.					2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
วันที่เริ่มต้น					1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
วันที่สิ้นสุด					31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
รวมปีที					12.26	13.26	14.26	15.26	16.26	17.26	18.26	19.26	20.26	21.26
จำนวนวัน / ปี				วัน	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี				เดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนห้องพัก				ห้อง	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด				ห้อง / ปี	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415
จำนวนห้องที่ยังขายแล้ว				ห้อง / ปี	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย				%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย				บาท / ห้อง / คืน	17,717	18,301	18,905	19,529	20,174	20,839	21,527	22,238	22,971	23,729
อัตราค่าบริการเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย				%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
Rev Par					14,882	15,373	15,881	16,405	16,946	17,505	18,083	18,680	19,296	19,933
ประมาณการรายได้														
รายได้ค่าห้องพัก				บาท / ปี	928,866,639	959,519,238	991,183,373	1,023,892,424	1,057,680,874	1,092,584,343	1,128,639,627	1,165,884,734	1,204,358,931	1,244,102,775
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	79.20%			ของรายได้ค่าห้องพัก	735,662,378	759,939,237	785,017,232	810,922,800	837,683,253	865,326,800	893,882,584	923,380,710	953,852,273	985,329,398
รายได้จากแผนกอื่นๆ	5.60%			ของรายได้ค่าห้องพัก	52,016,532	53,733,077	55,506,269	57,337,976	59,230,129	61,184,723	63,203,819	65,289,545	67,444,100	69,669,755
รายได้อื่น ๆ	0.40%			ของรายได้ค่าห้องพัก	3,715,467	3,838,077	3,964,733	4,095,570	4,230,723	4,370,337	4,514,559	4,663,539	4,817,436	4,976,411
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,720,281,016	1,777,029,829	1,835,671,607	1,898,248,770	1,958,824,979	2,023,466,204	2,090,240,588	2,159,218,528	2,230,472,739	2,304,078,340
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)														
ต้นทุนค่าห้องพัก	11.90%			ของรายได้ค่าห้องพัก	110,535,130	114,182,789	117,950,821	121,843,199	125,864,024	130,017,537	134,308,116	138,740,283	143,318,713	148,048,230
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	37.50%			ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	275,873,392	284,977,214	294,381,462	304,096,050	314,131,220	324,497,550	335,205,969	346,267,766	357,694,602	369,498,524
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ	10.30%			ของรายได้จากแผนกอื่นๆ	5,357,703	5,534,507	5,717,146	5,905,812	6,100,703	6,302,026	6,509,993	6,724,823	6,946,742	7,175,985
ต้นทุนของรายได้อื่นๆ	0.00%			ของรายได้อื่น ๆ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนขาย	22.77%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	391,766,225	404,694,510	418,049,429	431,845,060	446,095,947	460,817,113	476,024,078	491,732,873	507,960,057	524,722,739
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน														
ค่าใช้จ่ายเงินคืนและค่าจ้างของทุกแผนก	265,328,728			บาทมีไว้เพื่อไม่ปรับเพิ่ม	424,799,842	441,791,836	459,463,509	477,842,050	496,955,731	516,833,961	537,507,319	559,007,612	581,367,916	604,622,633
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป	4.80%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	82,572,529	85,297,422	88,112,237	91,019,941	94,023,599	97,126,378	100,331,548	103,642,489	107,062,691	110,596,760
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร	0.90%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	15,482,349	15,993,267	16,521,044	17,066,239	17,629,425	18,211,196	18,812,165	19,432,967	20,074,255	20,736,705
ค่าใช้จ่ายรายการและการตลาด	4.30%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	73,971,224	76,412,274	78,933,879	81,538,697	84,229,474	87,009,047	89,880,345	92,846,397	95,910,328	99,075,369
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	0.90%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	15,482,349	15,993,267	16,521,044	17,066,239	17,629,425	18,211,196	18,812,165	19,432,967	20,074,255	20,736,705
ค่าสาธารณูปโภค	5.60%			ของรายได้รวม และปรับเพิ่มภาษี	78,663,243	79,449,875	80,244,374	81,046,818	81,857,286	82,675,859	83,502,617	84,337,643	85,181,020	86,032,830
License fee	2.25%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	38,705,873	39,983,167	41,302,611	42,665,597	44,073,562	45,527,990	47,030,413	48,582,417	50,185,637	51,841,763
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	45.92%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	729,677,408	754,921,107	781,088,699	808,245,580	836,398,502	865,595,625	895,876,574	927,282,492	959,856,101	993,641,765
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)	31.30%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	998,617,383	1,012,414,012	1,054,582,908	1,089,603,190	1,122,436,477	1,157,868,579	1,194,364,014	1,231,342,036	1,264,616,638	1,299,436,575
					35%	35%	35%	35%	35%	35%	34%	34%	34%	34%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)														
Management fee	7.00%			ของกำไรเบื้องต้นน้อยกว่า 30%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8.00%			ของกำไรเบื้องต้น >=30 , <40%	47,905,391	49,393,121	50,921,878	52,492,650	54,106,442	55,764,277	57,467,195	59,216,253	61,012,526	62,857,107
	9.00%			ของกำไรเบื้องต้น = 40% หรือมากกว่า	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเช่าที่ดิน				บาทปี	26,389,822	29,824,530	30,176,810	30,222,829	30,271,150	30,321,887	34,232,917	34,639,560	34,698,294	34,759,965
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,480,315.53			บาท / ปี ปีคิดไปพร้อมเพิ่มเฉลี่ยปีละ	3,730,335	3,761,771	3,784,342	3,807,048	3,829,890	3,852,869	3,875,987	3,899,243	3,922,638	3,946,174
ประกันภัย	4,550,851			บาท / ปี ปีคิดไปพร้อมเพิ่มเฉลี่ยปีละ	4,831,538	4,855,695	4,879,974	4,904,374	4,928,896	4,953,540	4,978,308	5,003,199	5,028,215	5,053,356
ค่าธรรมเนียมปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	5.00%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	86,013,051	88,851,481	91,783,580	94,812,439	97,941,249	101,173,310	104,512,029	107,960,926	111,523,637	115,203,917
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	10.26%			ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	168,879,136	176,686,599	181,546,584	186,239,340	191,077,627	196,065,884	205,066,436	210,719,181	216,185,310	221,820,519
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)	21.04%				429,938,247	440,727,413	454,976,895	469,918,790	485,252,903	500,987,581	513,273,501	529,483,983	546,471,270	563,893,317
NOI Growth	3.17%				3.32%	2.51%	3.23%	3.28%	3.26%	3.24%	2.40%	3.16%	3.21%	3.19%
อัตราคิดลด	10.00%			PV Factors	0.310824	0.282567	0.256879	0.233527	0.212297	0.192997	0.175452	0.159502	0.145002	0.13182
มูลค่าปัจจุบันสุทธิการเช่าสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	3,131,096,040			บาท	133,635,126	124,535,023	116,874,010	109,738,725	103,017,736	96,689,100	90,054,862	84,453,754	79,239,427	74,332,417
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)	3,131,000,000			บาท										
มูลค่าสุทธิการเช่าเฉลี่ย	18,309,942			บาท/ห้อง										



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
ที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

โดยที่บริษัท แมกโนเลีย โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC" หรือ "เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) แล้วได้ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลากการเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่า และภายในวันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัสต์ในจำนวนที่ระบุใน "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลากการเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปีได้มีข้อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้นหากอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568

ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 ถึงปี 2566 (มกราคม - มิถุนายน) สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Hotel Management Agreement และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก

รายละเอียด	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	อัตราการเติบโต ค่าห้องพักเฉลี่ย
			(Covid -19)	(Covid -19)		(ม.ค.-มิ.ย.)	
จำนวนวันดำเนินงาน	153	365	366	365	365	181	
จำนวนห้องพัก	171	171	171	171	171	171	
จำนวนห้องที่สามารถขายได้	26,163	62,415	62,586	62,415	62,415	30,951	
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	10,860	34,293	8,393	5,763	29,307	18,700	
อัตราการเข้าพัก	41.51%	54.94%	13.41%	9.23%	46.96%	60.42%	
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	9,410	9,967	10,900	9,159	11,406	12,477	
RevPAR (บาท/ห้อง/คืน)	3,906	5,476	1,462	846	5,356	7,538	
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)		5.92%	9.36%	-15.97%	24.53%	9.38%	
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (เฉลี่ยรวมปีที่มิสสถานการณ์วิกฤติ Covid-19 ด้วย)							6.65%

หมายเหตุ : เนื่องจากช่วงปี 2561-2562 เป็นปีที่เริ่มดำเนินการ และปี 2563-2564 มีสถานการณ์วิกฤติ Covid-19 ทรัพย์สินได้มีการปรับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนต่ำกว่าตลาด และค่อยๆ ปรับเพิ่มเมื่อเข้าสู่สถานการณ์ปกติในปี 2565-2566

ดังนั้นอัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ยจึงสูงกว่าตลาด ทั้งนี้ในการประเมินจะพิจารณาปรับเพิ่มตามอัตราตลาดทั่วไป

ประมาณการค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ปี 2566 - ถึงสิ้นสุดประมาณการ

รายละเอียด	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	หมายเหตุ
จำนวนห้องพักที่รวม (ห้อง/ปี)	31,464	62,415	62,415	62,415	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
จำนวนห้องพักที่ขายได้ (ห้อง/ปี)	20,231	44,231	48,330	52,429	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	64.30%	70.87%	77.43%	84.00%	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	12,000	12,396	12,805	13,228	ปรับตามอัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ยจนถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (%)		3.30%	3.30%	3.30%	อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มตลาดในสถานการณ์ปกติ

- 1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

79.20%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.3 รายได้เมนูอื่น ๆ

5.60%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 1.4 รายได้อื่น ๆ

0.40%

ของรายได้ค่าห้องพัก

2 สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Sales) (ไม่รวมเงินเดือน)

- 2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก

11.90%

ของรายได้ค่าห้องพัก
- 2.1.2 ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม

37.50%

ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- 2.1.3 ต้นทุนของแผนกอื่นๆ

10.30%

ของรายได้เมนูอื่นๆ
- 2.1.4 ต้นทุนของรายได้อื่นๆ

0.00%

ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- 2.2.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของทุกแผนก

265,328,728

บาท / ปี ปรับเพิ่ม 4.00%

ต่อปี
- 2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป

4.80%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.3 ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร

0.90%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.4 ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด

4.30%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.5 ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา

0.90%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.6 ค่าสาธารณูปโภค

ปีที่ 2566 - 2568 5.60%

ปีที่ 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า 1.00%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 2.2.7 License fee

2.25%

ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

- 2.3.1 Management fee

7.00%

ของกำไรเบื้องต้นน้อยกว่า 30%
- 8.00%

ของกำไรเบื้องต้น >=30 , <40%
- 9.00%

ของกำไรเบื้องต้น = 40% หรือมากกว่า



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
พี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

2.3.4 ค่าเช่าที่ดิน (ชำระ 28 กันยายน 2568-31 ธันวาคม 2587)

รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)		รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)
28 กันยายน 2566 - 31 ธันวาคม 2566	5,183,187.16		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	26,350,068.16
1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	19,958,578.39		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2578	26,389,821.78
1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	19,982,983.63		1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	29,824,529.64
1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2569	22,611,432.86		1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	30,176,809.57
1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	22,874,960.03		1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	30,222,829.36
1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	22,903,212.15		1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	30,271,150.13
1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	22,932,876.93		1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	30,321,886.93
1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	22,964,024.95		1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	34,232,917.06
1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	25,971,385.92		1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	34,639,559.51
1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	26,276,149.84		1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	34,698,293.70
1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	26,312,207.56		1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	34,759,964.58
รวมค่าเช่าที่ดิน				579,858,829.86

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2566 (ได้ส่วนลด15%)	2,958,268.00	บาท / ปี	
	ปี 2566 (ไม่มีส่วนลด)	3,480,315.53	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.60%
ประกันภัย	(อ้างอิงการเงินปี 2566)	4,550,851	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.50%
สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		5.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	

3 ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		28 กันยายน 2568
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี		1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ	0.26	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2566)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนวันที่รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2568)
ระยะเวลาประมาณการ	19.26	ปี

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2566 ระยะเวลา 21 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม ภัยพิบัติ และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	3.12%
Risk premium	7.00%
Discount Rate (r)	10.12%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	10.00%

5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	3,316,000,000.00	บาท
--	------------------	-----

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชนครินทร์ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568
รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี)

ปี พ.ศ.				2566	2567	2568		2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
วันที่เริ่มต้น				28 กันยายน 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	28 กันยายน 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576
วันที่สิ้นสุด				31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	27 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576
รวมปีที่				0.00	0.00	0.00	0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26
จำนวนวัน / ปี		วัน		95	365	270	95	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี		เดือน		0.3	12	8.9	3.1	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนต่อพัก		ห้อง		171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
จำนวนห้องพักที่สามารถขายได้ทั้งหมด		ห้อง / ปี		16,245	62,415	46,170	16,245	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415
จำนวนห้องพักที่ขายแล้ว		ห้อง / ปี		10,446	44,231	35,751	12,579	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย		%		64.30%	70.87%	77.43%	77.43%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย		บาท / ห้อง / คืน		12,000	12,396	12,805	12,805	13,228	13,064	14,115	15,062	15,559	16,073	16,603	16,603
อัตราการเพิ่มขึ้นค่าห้องพักเฉลี่ย		%			3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
Rev Par				7,716	8,785	9,915	9,915	11,111	11,478	11,857	12,248	12,652	13,070	13,501	13,946
ประมาณการรายได้															
รายได้ค่าห้องพัก		บาท / ปี		125,346,420	548,292,806	457,793,602	161,075,527	693,506,397	716,392,108	740,033,048	764,454,138	789,681,125	815,740,602	842,660,042	870,467,823
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	79.20%	ของรายได้ค่าห้องพัก		99,274,365	434,247,903	362,572,533	127,571,817	549,257,067	567,382,550	586,106,174	605,447,678	625,427,451	646,066,557	667,386,753	689,410,516
รายได้จากแผนกอื่นๆ	5.60%	ของรายได้ค่าห้องพัก		7,019,400	30,704,397	25,636,442	9,020,229	38,836,358	40,117,958	41,441,851	42,809,432	44,222,143	45,681,474	47,188,962	48,746,198
รายได้อื่นๆ	0.40%	ของรายได้ค่าห้องพัก		501,386	2,193,171	1,831,174	644,432	2,774,026	2,865,568	2,960,132	3,057,817	3,158,724	3,262,962	3,370,640	3,481,871
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		232,141,570	1,015,438,277	847,933,751	298,311,875	1,284,373,846	1,326,758,184	1,370,541,205	1,415,769,064	1,462,489,443	1,510,751,595	1,560,606,398	1,612,106,409
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)															
ต้นทุนค่าห้องพัก	11.90%	ของรายได้ค่าห้องพัก		14,916,224	65,246,844	54,477,439	19,167,988	82,527,261	85,250,661	88,063,933	90,970,042	93,972,054	97,073,132	100,276,545	103,585,671
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	37.50%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		37,227,887	162,842,963	135,964,700	47,839,431	205,971,400	212,768,456	219,789,815	227,042,879	234,535,294	242,274,959	250,270,032	258,528,944
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ	10.30%	ของรายได้จากแผนกอื่นๆ		722,998	3,162,553	2,640,553	929,084	4,000,145	4,132,150	4,268,511	4,409,371	4,554,881	4,705,192	4,860,463	5,020,858
ต้นทุนของรายได้อื่นๆ	0.00%	ของรายได้อื่นๆ		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนขาย	22.77%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		52,867,109	231,252,360	193,082,692	67,936,503	292,498,806	302,151,267	312,122,259	322,422,293	333,062,229	344,053,282	355,407,041	367,135,473
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน															
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าจ้างของทุกคน	265,328,728	บาทปี นี้อยู่ไม่ปรับเพิ่ม	4.00%	69,058,162	275,941,877	212,286,244	74,693,308	298,458,734	310,397,084	322,812,967	335,725,486	349,154,505	363,120,685	377,645,513	392,751,333
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป	4.80%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		11,142,795	48,741,037	40,696,020	14,318,970	61,649,945	63,684,393	65,785,978	67,956,915	70,199,493	72,516,077	74,909,107	77,381,108
ค่าใช้จ่ายค่าหมอนใบยี่และภาวสื่อสาร	0.90%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		2,089,274	9,138,944	7,630,504	2,684,807	11,559,365	11,940,824	12,334,871	12,741,922	13,162,405	13,596,764	14,045,458	14,508,958
ค่าใช้จ่ายขายและภาวตลาด	4.30%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		9,982,088	43,663,846	36,456,851	12,827,411	55,228,075	57,050,602	58,933,272	60,878,070	62,887,046	64,962,319	67,106,075	69,320,576
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	0.90%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		2,089,274	9,138,944	7,630,504	2,684,807	11,559,365	11,940,824	12,334,871	12,741,922	13,162,405	13,596,764	14,045,458	14,508,958
ค่าสาธารณูปโภค	5.60%	ของรายได้รวมฯ และปรับเพิ่มอีก	1.00%	12,999,928	56,864,544	47,478,690	16,705,465	71,924,935	72,644,185	73,370,627	74,104,333	74,845,376	75,593,830	76,349,768	77,113,266
License fee	2.25%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		5,223,185	22,847,361	19,076,259	6,712,017	28,896,412	29,852,059	30,837,177	31,854,804	32,906,012	33,991,911	35,113,644	36,272,394
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	45.92%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		112,584,708	466,336,554	371,255,072	130,626,785	539,278,831	557,509,970	576,409,762	596,003,451	616,317,243	637,378,350	659,215,022	681,856,592
กำไรดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	31.30%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		66,689,755	317,849,363	283,495,986	99,748,588	452,596,211	467,096,948	482,009,184	497,343,321	513,109,972	529,319,963	545,984,335	563,114,344
				28.73%	31%	33%	33%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)															
Management fee	7.00%	ของกำไรเบื้องต้นน้อยกว่า 30%		4,668,283	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8.00%	ของกำไรเบื้องต้น >= 30 , <40%		0	25,427,949	22,679,679	7,979,887	36,207,697	37,367,756	38,560,735	39,787,466	41,048,798	42,345,597	43,678,747	45,049,148
	9.00%	ของกำไรเบื้องต้น = 40% หรือมากกว่า		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเช่าที่ดิน		บาทปี		5,183,187	19,958,578	14,781,933	5,201,051	22,611,433	22,874,960	22,903,212	22,932,877	22,964,025	25,971,386	26,276,150	26,312,208
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,480,315.53	บาท / ปี นี้อยู่ไม่ปรับเพิ่มเฉลี่ยอีก	0.60%	769,960	3,501,197	2,605,466	916,738	3,543,338	3,564,598	3,585,985	3,607,501	3,629,146	3,650,921	3,672,827	3,694,864
ประกันภัย	4,550,851	บาท / ปี นี้อยู่ไม่ปรับเพิ่มเฉลี่ยอีก	0.50%	1,184,468	4,573,605	3,400,131	1,196,342	4,619,456	4,642,553	4,665,766	4,689,095	4,712,540	4,736,103	4,759,783	4,783,582
ค่าธรรมเนียมปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	5.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		11,607,078	50,771,914	42,391,688	14,915,594	64,218,692	66,337,909	68,527,060	70,788,453	73,124,472	75,537,580	78,030,320	80,605,320
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	10.26%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		23,412,977	104,233,244	85,858,897	30,209,612	131,200,616	134,787,776	138,242,758	141,805,392	145,478,981	152,241,587	156,417,827	160,445,122
กระแสรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)	21.04%			43,276,778	213,616,119	197,637,089	69,538,976	321,395,595	332,309,172	343,766,426	355,537,929	367,630,990	377,078,376	389,566,508	402,669,222
NOI Growth	3.17%								3.40%	3.40%	3.42%	3.40%	2.57%	3.31%	3.36%
อัตราคิดลด	10.00%	PV Factors		1	1	1	0.975498	0.886817	0.806197	0.732906	0.666279	0.605708	0.550643	0.500585	0.455077
มูลค่าปัจจุบันสิทธิการเช่าสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)	3,315,528,753	บาท					67,835,132	285,019,077	267,906,657	251,948,476	236,887,456	222,877,032	207,635,568	195,011,150	183,245,502
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บีเคเค)	3,316,000,000	บาท													

มูลค่าสิทธิการเช่าเฉลี่ย 19,391,813 บาทต่อปี



รายละเอียด : การประเมินสหพทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี)

ปี พ.ศ.					2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
วันที่เริ่มต้น					1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
วันที่สิ้นสุด					31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
รอบปีที่					9.26	10.26	11.26	12.26	13.26	14.26	15.26	16.26	17.26	18.26	19.26
จำนวนวัน / ปี				วัน	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี				เดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนห้องพัก				ห้อง	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
จำนวนห้องพักที่สามารถขายได้ทั้งหมด				ห้อง / ปี	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415	62,415
จำนวนห้องพักที่ขายแล้ว				ห้อง / ปี	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429	52,429
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย				%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%	84.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย				บาท / ห้อง / คืน	17,151	17,717	18,301	18,905	19,529	20,174	20,839	21,527	22,238	22,971	23,729
อัตราค่าห้องพักเพิ่มขึ้นค่าห้องพักเฉลี่ย				%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
Rev Par					14,407	14,882	15,373	15,881	16,405	16,946	17,505	18,083	18,680	19,296	19,933
ประมาณการรายได้															
รายได้ค่าห้องพัก				บาท / ปี	899,193,262	928,866,639	959,519,238	991,183,373	1,023,892,424	1,057,680,874	1,092,584,343	1,128,639,627	1,165,884,734	1,204,358,931	1,244,102,775
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม				79.20%	712,161,063	735,662,378	759,939,237	785,017,232	810,922,800	837,683,253	865,326,800	893,882,584	923,380,710	953,852,273	985,329,398
รายได้จากแผนกอื่นๆ				5.60%	50,354,823	52,016,532	53,733,077	55,506,269	57,337,976	59,230,129	61,184,723	63,203,819	65,289,545	67,444,100	69,669,755
รายได้อื่นๆ				0.40%	3,596,773	3,715,467	3,838,077	3,964,733	4,095,570	4,230,723	4,370,337	4,514,559	4,663,539	4,817,436	4,976,411
รวมรายได้จากการดำเนินงาน				100.00%	1,665,305,920	1,720,261,016	1,777,029,629	1,835,671,607	1,896,248,770	1,958,824,979	2,023,466,204	2,090,240,588	2,159,218,528	2,230,472,739	2,304,078,340
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)															
ต้นทุนค่าห้องพัก				11.90%	107,003,998	110,535,130	114,182,789	117,950,821	121,843,199	125,864,024	130,017,537	134,308,116	138,740,283	143,318,713	148,048,230
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม				37.50%	267,060,399	275,873,392	284,977,214	294,381,462	304,096,050	314,131,220	324,497,550	335,205,969	346,267,766	357,694,602	369,498,524
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ				10.30%	5,186,547	5,357,703	5,534,507	5,717,146	5,905,812	6,100,703	6,302,026	6,509,993	6,724,823	6,946,742	7,175,985
ต้นทุนของรายได้อื่นๆ				0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนขาย				22.77%	379,250,944	391,766,225	404,694,510	418,049,429	431,845,060	446,095,947	460,817,113	476,024,078	491,732,873	507,960,057	524,722,739
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน															
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าจ้างของทุกคน				265,328,728	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	4.00%	408,461,387	424,799,842	441,791,836	459,463,509	477,842,050	496,955,731	516,833,961	537,507,319	559,007,612
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป				4.80%	79,934,684	82,572,529	85,297,422	88,112,237	91,019,941	94,023,599	97,126,378	100,331,548	103,642,489	107,062,691	110,595,760
ค่าใช้จ่ายค่าสหพันธ์และค่าสื่อสาร				0.90%	14,987,753	15,482,349	15,993,267	16,521,044	17,066,239	17,629,425	18,211,196	18,812,165	19,432,967	20,074,255	20,736,705
ค่าใช้จ่ายขายและค่าการตลาด				4.30%	71,608,155	73,971,224	76,412,274	78,933,879	81,538,697	84,229,474	87,009,047	89,880,345	92,846,397	95,910,328	99,075,369
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา				0.90%	14,987,753	15,482,349	15,993,267	16,521,044	17,066,239	17,629,425	18,211,196	18,812,165	19,432,967	20,074,255	20,736,705
ค่าสาธารณูปโภค				5.60%	77,884,399	78,663,243	79,449,875	80,244,374	81,046,818	81,857,286	82,675,859	83,502,617	84,337,643	85,181,020	86,032,830
License fee				2.25%	37,469,383	38,705,873	39,983,167	41,302,611	42,665,597	44,073,562	45,527,990	47,030,413	48,582,417	50,185,637	51,841,763
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน				45.92%	705,333,514	729,677,408	754,921,107	781,098,699	808,245,580	836,398,502	865,595,625	895,876,574	927,282,492	959,856,101	993,641,765
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)				31.30%	580,721,463	598,817,383	617,414,012	636,523,479	656,158,130	676,330,530	697,053,465	718,339,937	740,203,164	762,656,580	785,713,836
					35%	35%	35%	35%	35%	35%	34%	34%	34%	34%	34%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)															
Management fee				7.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				8.00%	46,457,717	47,905,391	49,393,121	50,921,878	52,492,650	54,106,442	55,764,277	57,467,195	59,216,253	61,012,526	62,857,107
				9.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าเช่าที่ดิน					26,350,068	26,389,822	29,824,530	30,176,810	30,222,829	30,271,150	30,321,887	34,232,917	34,639,560	34,698,294	34,759,965
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง				3,480,315.53	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	0.60%	3,717,033	3,739,335	3,761,771	3,807,048	3,829,890	3,852,869	3,899,243	3,922,638	3,946,174
ประกันภัย				4,550,851	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	0.50%	4,807,500	4,831,538	4,855,695	4,879,974	4,904,374	4,928,896	4,953,540	4,978,308	5,003,199
ค่าธรรมเนียมบำรุงอาคารและอุปกรณ์				5.00%	83,265,296	86,013,051	88,851,491	91,783,580	94,812,439	97,941,249	101,173,310	104,512,029	107,960,926	111,523,637	115,203,917
รวมค่าใช้จ่ายคงที่				10.26%	164,597,614	168,879,136	176,686,599	181,546,584	186,239,340	191,077,627	196,065,884	205,066,436	210,719,181	216,185,310	221,820,519
กระแสรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)				21.04%	416,123,849	429,938,247	440,727,413	454,976,895	469,918,790	485,252,903	500,987,581	513,273,501	529,483,983	546,471,270	563,893,317
NOI Growth				3.17%	3.34%	3.32%	2.51%	3.23%	3.28%	3.26%	3.24%	2.45%	3.16%	3.21%	3.19%
อัตราคิดลด				10.00%		PV Factors									
					0.413707	0.376097	0.341906	0.310824	0.282567	0.256879	0.233527	0.212297	0.192997	0.175452	0.159502
มูลค่าปัจจุบันสิทธิการเช่าสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)				3,315,528,753	บาท		172,153,349	161,898,485	150,687,347	141,417,738	132,783,543	124,651,280	116,994,127	108,866,424	89,942,112
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บีคเค)				3,316,000,000	บาท										

มูลค่าสิทธิการเช่าเฉลี่ย 19,391,813 บาทต่อปี

[illegible]

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน

- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)



รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกคําราย : ทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ โฮสพิทอลลิิตี้ ที่มี
ข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่ : VR070/2023

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
(ประเมินกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - สำหรับใช้ในการคิดมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN-บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคาสะสม		มูลค่าอาคารตามสภาพ ปัจจุบัน (DRC-บาท)	
						1.00% ต่อปี	ค่าเสื่อมสะสม (บาท)		
			(ไม่รวมค่าตกแต่ง)	(ไม่รวมค่าตกแต่ง)				(ไม่รวมค่าตกแต่ง)	
อาคารโรงแรม และพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)									
1	พื้นที่ส่วนโรงแรม								
	1.1	พื้นที่ภายในอาคาร	43,116.00	60,000	2,586,960,000	6.00	6.00%	155,217,600	2,431,742,400
	1.2	พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ - ส่วนโรงแรม	10,992.00	35,000	384,720,000	6.00	12.00%	46,166,400	338,553,600
รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม			54,108.00	54,921	2,971,680,000	-	-	201,384,000	2,770,296,000
2	พื้นที่ส่วนพักอาศัย								
	2.1	พื้นที่ภายในอาคาร-ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	9,051.29	55,000	497,820,950	6.00	6.00%	29,869,257	467,951,693
	2.2	พื้นที่ภายในห้องพัก-ส่วนพักอาศัย (กรรมสิทธิ์บุคคลอื่น)	0.00	0	0	6.00	6.00%	-	-
	2.2	พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ - ส่วนพักอาศัย	13,164.71	43,000	566,082,530	6.00	6.00%	33,964,952	532,117,578
	2.3	พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ - ส่วนพักอาศัย	12,098.00	35,000	423,430,000	6.00	6.00%	25,405,800	398,024,200
รวมพื้นที่ส่วนพักอาศัย			34,314.00	43,345	1,487,333,480	-	-	89,240,009	1,398,093,471
รวมมูลค่าอาคารโรงแรมและพักอาศัย			88,422.00	50,429	4,459,013,480				4,168,389,471
มูลค่าประกันอัคคีภัย					4,459,000,000			(พิเศษ)	4,168,400,000

ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
(ประเมินกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - สำหรับใช้ในการคิดมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท/ห้อง)	มูลค่าตกแต่งรวม (RCN-บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคาสะสม		มูลค่าอาคารตามสภาพ ปัจจุบัน (DRC-บาท)	
						5.00% ต่อปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)		
3	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม)								
	5.1	งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	171	2,000,000	342,000,000	6.00	30.00%	102,600,000	239,400,000
		รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม)	171	2,000,000	342,000,000	-	-	102,600,000	239,400,000
		หรือประมาณ (พิเศษ)		342,000,000				239,400,000	
4	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)								
	6.1	งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	99	800,000	79,200,000	6.00	30.00%	23,760,000	55,440,000
		รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)	99	800,000	79,200,000	-	-	23,760,000	55,440,000
		หรือประมาณ (พิเศษ)		79,200,000				55,400,000	
		รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารทั้งหมด (พิเศษ)		421,200,000				294,800,000	

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้หลักการและเหตุผลดังต่อไปนี้

- บริษัท เมินมูลค่าอาคารโรงแรมและพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) โดยอ้างอิงบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงแรมสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566 - 2567 และปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันตามดัชนีค่าก่อสร้าง
- การประเมินมูลค่าเงินลงทุนอ้างอิงตามคู่มือการก่อสร้างของ Langdon & Seah (Thailand) ltd ร่วมกับ LECE (Thailand) Co., Ltd. และ Arcadis Company ปี 2559 แล้วทำการปรับราคาก่อสร้างเป็นปัจจุบันตามดัชนีค่าก่อสร้าง โดยค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมได้รวมค่าตกแต่งภายในต่าง ๆ เพอร์มิเจอร์ ทั้งแบบติดตั้งและลอยตัว งานตกแต่งพิเศษของโคมไฟแสงสว่าง (chandeliers) เป็นต้น สำหรับค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) ได้รวมค่าตกแต่งภายในต่าง ๆ เช่น แอร์ ครัวและเครื่องครัว เครื่องใช้ภายในบ้าน แต่ไม่รวมรายการตกแต่งพิเศษของอุปกรณ์ส่องสว่าง และไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว เมื่อนำมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารมาหักออกจึงได้เป็นมูลค่าการลงทุนในส่วนตกแต่งภายในอาคาร (ทั้งภายในและภายนอกห้องพัก) แล้วเฉลี่ยมูลค่าการลงทุนเป็นบาทต่อห้อง และเนื่องจากเป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินในกรณีตกแต่งแล้วเสร็จ 100% ซึ่งเป็นห้องที่พร้อมสำหรับให้พักอาศัยเพื่อสร้างรายได้ตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- การประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนจึงไม่ระบุพื้นที่ และไม่กำหนดมูลค่าก่อสร้าง

เอกสารประกอบ ข - ซ, ฎ, ฏ

อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

เอกสารประกอบ ณ

ราคาประเมินทรัพย์สิน



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 2220 หน้าสำรวจ : 381

อำเภอ/เขต : สามเพ็ง

ตำบล/แขวง : ปทุมวัน

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6618 แผ่นที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 67-0-67.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 405,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 10,881,135,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 17/08/2566



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : - หน้าสำรวจ : -

อำเภอ/เขต : -

ตำบล/แขวง : -

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6618 แผ่นที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 2

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : -

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 470,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) :



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	10,500	-

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

17/08/2566

เอกสารประกอบ ญ

ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม



ทะเบียนเลขที่..... ๖๑๒
ใบอนุญาตเลขที่..... ๙๘/๒๕๖๕

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
โดย นายวิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์ และ น.ส.วรัญญา ภูวนกุล

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโตเรีย กรุงเทพ

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) WALDORF ASTORIA BANGKOK HOTEL

โรงแรมประเภท..... ๓ จำนวนห้องพัก..... ๑๗๑ ห้อง

สถานที่ตั้ง เลขที่ ๑๕๑ ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ตั้งแต่วันที่ ๒๖ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึง วันที่ ๒๕ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๗๐

ออกให้ ณ วันที่ ๑ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕

พ. ๒๕๖๕
(นายพิริยะ ฉันทดิลก)
รองอธิบดีกรมการปกครอง ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมการปกครอง
นายทะเบียนโรงแรมกรุงเทพมหานคร
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

คำเตือน

- (๑) ใบอนุญาตนี้ให้ใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น โดยให้แสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้โดยง่าย
- (๒) ผู้รับอนุญาตจะต้องไม่กระทำการฝ่าฝืนข้อห้ามตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว รวมทั้งกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด
- (๓) ผู้รับอนุญาตจะต้องไม่ดำเนินกิจการในลักษณะที่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- (๔) กรณีที่ผู้รับอนุญาตละเลยหรือกระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นจะต้องถูกดำเนินคดีอาญาหรือโทษปรับทางปกครองตามที่กฎหมายบัญญัติ และนายทะเบียนมีอำนาจสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือสั่งเพิกถอนใบอนุญาตแล้วแต่กรณี
- (๕) ให้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ หากยื่นคำขอไม่ทันตามกำหนดดังกล่าว ให้ยื่นได้อีกภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ แต่ทั้งนี้ต้องชำระค่าปรับเพิ่มอีกร้อยละ ๒๐ ของค่าธรรมเนียมใบอนุญาต หากพ้นกำหนดหกสิบวันต้องขออนุญาตใหม่

บันทึกนายทะเบียน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....