

RADISDION RED PHUKET RESORT

Patong Beach

เรดิสันเรดภูเก็ตรีสอร์ท หาดป่าตอง-ภูเก็ต บนถนนหาดป่า

ตองสาย2 เมืองภูเก็ต -ป่าตอง-หาดกะรน

หาดป่าตอง, อ.กระทุ้ง จ.ภูเก็ต

เสนอขาย **Radission Red Phuket Resort,**
Patong.Beach, เป็นรีสอร์ทบูติกขนาดใหญ่, ระดับ
5 ดาว, บนทำเลทองของหาดป่าตอง, อลังการ หรรษา
สวยงามสดใส, ระดับสากล, ใกล้ทะเลแค่เอื้อม, ใกล้ถนน
คนเดินและสถานที่ท่องเที่ยวมากมาย, บนหาดป่าตอง,
อำเภอกระทุ้ง, จังหวัดภูเก็ต.

Radission.Red Phuket.Resort,
Patong.Beach for Sales, It is the
most charming & luxuriousBoutique
5 star Resort , Sited at Patong
Golden Prime location, Close.to.the
walking.street and tourist
attractive.spots.

เสนอขาย Radission Red Phuket
Resort,Patong Beach- เติร์ดสันเวดภูเก็ตรีสอร์ท
, หาดป่าตอง, เป็นรีสอร์ทบุตติกขนาดใหญ่, อลังการ,
หรูหรา สวยงามสุดๆ, ระดับ 5 ดาว บนทำเลทองของหาด
ป่าตอง, อำเภอกระทุ้ง, จังหวัดภูเก็ต - ใกล้ทะเลแค่ 200

เมตร, มองเห็นวิวท่าเลและโอโซน7จากทะเล, ใกล้ถนนคน
เดินแค้เอี่ยม, และใกล้แหล่งท่องเที่ยวมากมายบนหาดป่า
ตอง และหาดอื่นๆในภูเก็ต.

Radission.Red Phuket.Resort,
Patong Beach.เดิมชื่อ **Swisshotel**

Resort, Patong.Phuket, เป็นรีสอร์ท บูติค

ขนาดใหญ่, อลังการ หรรษา สวยงาม แบบสไตส์โค

โลเนียลวิลล่า ถูกสร้างให้งดงามในบรรยากาศส่วนตัว ร่ม
รื่นด้วยสวนและสระน้ำและ, กลมกลืนกันอย่างลงตัว

,พร้อมทัศนียภาพอันสวยงามของทิวเขาและทะเลของหาด
ป่าตอง.

Radission.Red.Phuket Resort.,
Patong.Beach, ถูกสร้างด้วยสถาปัตยกรรมแบบโค
โลเนียลวิลล่าร่วมสมัย รูปตัวยู เป็นอาคาร 7 ชั้น อายุรีสอร์ท
ทศวรรษ 12 ปี สภาพใหม่ ผ่านการดูแลและ ปรับปรุงและ
บูรณาการใหม่ทั้งอาคารทั้งหมด รวมถึงห้องพัก และอื่นๆ
ทั้งหมดในปี : 2023-2024.

จากรีสอร์ทแห่งนี้สามารถเดินทางถึงตัวเมืองภูเก็ตและ
สนามบินได้ในเวลาอันรวดเร็ว, เพียง : 15/45 นาที.

Radission.Red Phuket Resort
Patong Beach. รีสอร์ทแห่งนี้มีห้องพักหรูหรา 389
ห้อง, หลากหลายแบบ สวยหรูและกว้างขวาง พร้อมสิ่ง

อำนวยความสะดวกครบครันระดับสากล บนพื้นที่ดิน :4-
2-88ไร่.

Radission Red Phuket Resort,
Patong.Beach, จัดทะเบียนในรูปแบบ
บริษัทเอกชน บริหารงานเองโดยเจ้าของและแฟรนไชท์-
Radisson.International Company.
Ltd. (Asia-USA) มีภาระหนี้สิน.

รายละเอียดเพิ่มเติม : **Additional Information**
:

ปัจจุบันรีสอร์ทเปิดดำเนินการตามปกติ :

1) โรงแรมมีพื้นที่ใช้สอยทั้ง หอดทั่วทั้งโรงแรมทั้งหมด

ประมาณ: 31,713 ตารางเมตร.

1.1) พื้นที่ดินรีสอร์ท : 4-2-88 ไร่, กรรมสิทธิ์ 1 โฉนด, มี
ภาระหนี้สิน.

1.2) พื้นที่ดินผ่านตรวจสอบเป็นโฉนดถูกต้องในการถือ
กรรมสิทธิ์.

2) ทีมผู้บริหารและพนักงาน ทั้งหมดประมาณ: 185 คน.

3) ห้องพัก : 389 ห้อง **Rooms.:389**

3.1) 157 **Premier Rooms , King/Twins (**
32.SQM)

@ 5,000-5,500 baht/Day.

3.2).48 **Premier.Pool View.Rooms,**
King/Twins (32 SQM)

@ 5,500-6,000 baht/day

3.3) 97 **Red Advantage. Rooms,**
King/Twin. (42 SQM)

@ 6,500-7,000 baht/day.

3.4) 44 Red.Signatude.Rooms, King
/Twins (36 SQM)

@ 6,500-7,000 baht/Day.

3.5) 20 Family.Junior Suites,
King/Double (42 SQM)

@ 7,500 baht/dah

3.6).2 Family.Fun Suites King/Double
(64 SQM)

@ 8,500 baht/day

3.7)20 Executive.Suites King
/Twins.(56.SQM)

@ 8,000-8,500.Baht/day

3.8)1Red Presidential.Suite King.(87
SQM)

@ 12,000.Baht/day

[ราคาขายนี้คิดราคาเต็ม(Rack.Rates), เวลาขาย
จริงก็ลดหย่อนไปตามฤดูกาล
(Seasonal.Selling.Rates).]

4).สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ - Other

Facilities.:

4.1) 4.Main Restaurants

4.2) 2 Main Bars +.1 Lobby
Lounge.Bar.

4.3) Executive Lounge.&
Business.Center.

4.4) 1 Ballroom+5.Meeting Rooms (30-
350.persons)

4.4)1 Fitness.&Wellness.Club (Large.
Fitness, Spa.& Massage House. +
Yoga Space.)

4.5). 1 Large Outdoor.Pool with
Bar.&1.Kids.Pool.& Kids.Club

4.6) 1 Wedding.Zone & 1Recceation
Area.

4.7)2 Shops &1 Gift Shop

4.8) 1Bakery.&Coffee.

4.9) **Limousine & Travelling Services.**

4.11) **Parking Space.: 80 cars. +**

6.Elevators

4.12) **All.days full.Services 24hours.**

5) อัตราแขกเข้าพักตลอดทั้งปีถัวเฉลี่ย (**OCR**) : 68 %
ต่อเดือน

6) อัตราถัวเฉลี่ยค่าห้องพัก (**AAR**) : 5,050 บาท/ห้อง/
วัน

7) อัตราส่วนรายได้ (**Revenue.Ratio.**) , จากราย
ได้จากห้องพัก 55 % ของรายได้ทั้งหมด และรายได้จาก
ห้องอาหาร, ค่าเช่า และ อื่นๆ : 45 % ของรายได้ทั้งหมด.

8) รายได้ทั้งหมดของโรงแรม ประมาณ (**Resort
Revenue**): 52.0-55.0 ล้านบาท/เดือน

(แบบประมาณคร่าวๆ ปี2024-2025)

9) รายจ่ายทั้งหมดของโรง แรมประมาณ.(

Resort.Expenses): 23.5-24.5 ล้านบาท/เดือน.

(แบบประมาณคร่าวๆปี:2025-2025)

10) ราคาที่ดินของโรงแรม ราคาตลาดประมาณ : 100-150
ล้านบาท/ไร่ .(โฉนดพื้นที่ที่ดินที่แพงที่สุดของหาดป่าตอง)

11) ให้บริการเต็มรูปแบบระดับมาตรฐานสากล 24 ชั่วโมง.

12) ลูกค้า 60% เป็นต่างชาติตะวันตก และ 40 % เป็น
ชาวเอเชีย.

13) ราคาตลาดที่ดิน : 4-2-88 ไร่, ราคาตลาดปัจจุบัน:
250,000 -300,000 บาทต่อตารางวา.

14) ราคาประเมินบริษัททรัพย์สินทั้งหมด (ที่ดิน, อาคาร, ตึกแต่งทั้งหมด)) ของบริษัทเอกชนรับรองโดย กสท.:

07/2024 ทั้งหมดรวมกัน ทั้งหมด : 3,937,000,000 บาท.

ราคาขาย : **4,500** ล้านบาท.

[สี่พัน ห้าร้อย ล้านบาท - **Four Thousand Three Hundreds Million.Thai Baht.**]

ปักหมุด : Location

Radisson Red.Phuket.Resort
PatongBeach.Phuket.

<https://www.radissonhotels.com/en-us/hotels/radisson-red-phuket-patong-beach>

<https://radissonredphuket.com/>

<https://th.hotels.com/ho3519783904/>

<https://share.google/22KVDvyadbjuMA53X>

<https://share.google/22KVDvyadbjuMA53X>

<https://share.google/oWUzVWPBKSRq8DE6p>

<https://share.google/JXlK0zH2xDOvk4JKJ>

[https://maps.app.goo.gl/8p27b9YFJHwJquyN7
?g_st=al](https://maps.app.goo.gl/8p27b9YFJHwJquyN7?g_st=al)

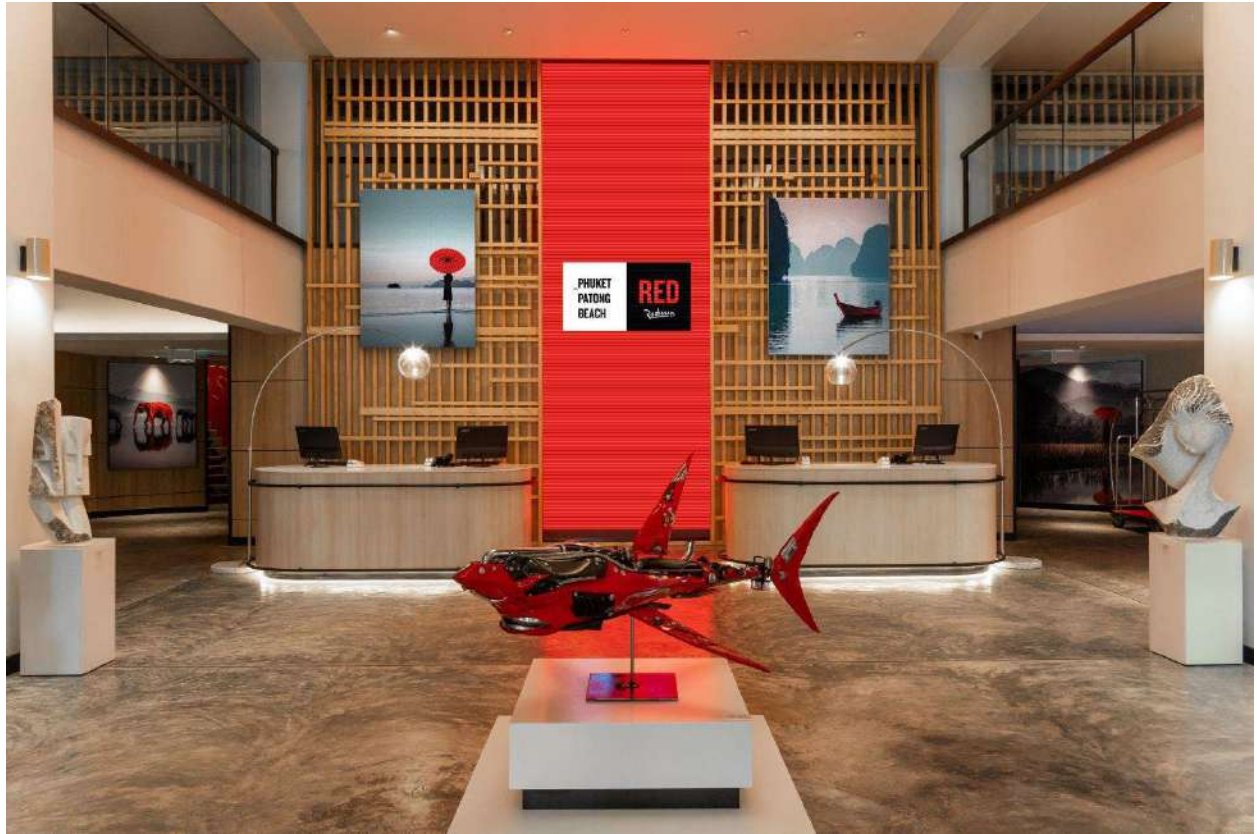
ธำรงกรณ์ 091-997-9298

**PHUKET
PATONG
BEACH**





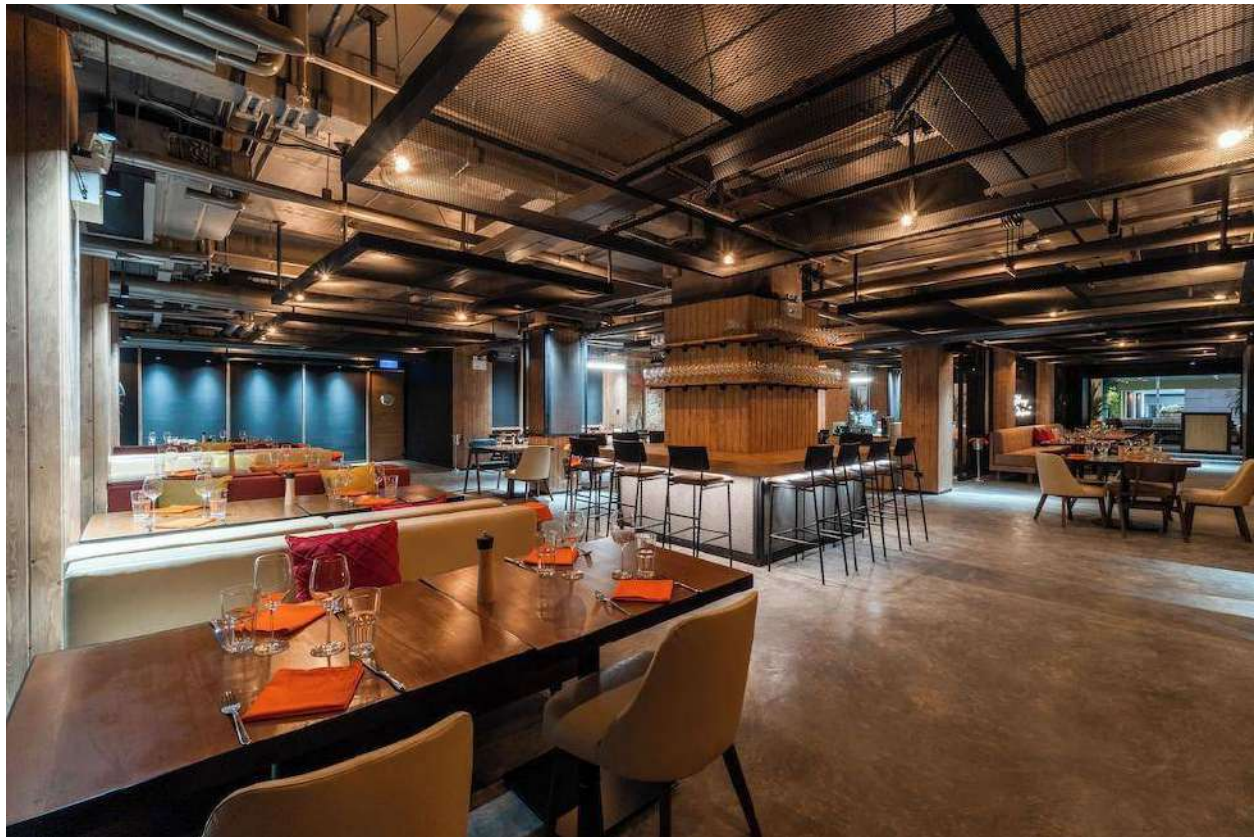
















1. EXECUTIVE SUMMARY

Term of Engagement	:	Terms of engagement have been agreed with Destination Resort Co.,Ltd. To provide an opinion of the market value of the Property in an "As-Is" and "As-Complete" basis (as defined hereinafter) in accordance with valuation proposal no. VQ_2024-081_E dated 16 August 2024.																																																																																																				
Purpose of Valuation	:	To know the market value of the property for internal management use purpose.																																																																																																				
The Property	:	Radisson Red Phuket Patong Beach																																																																																																				
Property Address	:	48 Ruamjai Road, Patong Beach, Kathu District, Phuket Province, Thailand. (the "Property"). (Approximate GPS Coordinates: N7.887604, E98.294063)																																																																																																				
Description	:	Radisson Red Phuket Patong Beach or previously known as Swissotel Resort Phuket Patong Beach, the Property, is a 389-key hotel owned by Destination Resorts Co., Ltd.																																																																																																				
		The Property consists of a seven-storey hotel building with an upper deck, as well as other associated buildings and improvements such as lobby, kid's world, back of house, swimming pools with pool bar, fence, and road and it is set to operate as Radisson Red Phuket Patong Beach after renovation. The Property, formerly known as Swissotel Resort Phuket Patong Beach, is situated on a total land area of 4 rai 2 ngan 88.00 sq wah (equivalent to 1,888.00 sq wah or 7,552.00 sq m).																																																																																																				
		The hotel offers seven (7) room types that range in size from 32.00-87.00 sq m. Common facilities within the hotel consist of restaurants, fitness center, spa, a rooftop recreation area, and two (2) swimming pools. After renovation, the Property will offer a new type of shared accommodation with 20 rooms and a total of 60 beds.																																																																																																				
		During the inspection, it was observed that the hotel was closed temporarily for renovations. According to client information, the hotel is scheduled to reopen under the name Radisson Red Phuket Patong Beach on 15 December 2024. However, retail areas on the first floor, which have been leased for the purposes of Hard Rock Café and Hooters' restaurants and bars were operating normally.																																																																																																				
		<table><tr><th>No</th><th>Room Category</th><th>Types</th><th>No of Room</th><th>% of Total</th><th>Average Size (sq.m)</th></tr><tr><td>1</td><td>Premier King</td><td>A</td><td>99</td><td>25.45%</td><td>32.00</td></tr><tr><td>2</td><td>Premier Twin</td><td>A</td><td>58</td><td>14.91%</td><td>32.00</td></tr><tr><td>3</td><td>Premier Pool View King</td><td>A</td><td>19</td><td>4.88%</td><td>32.00</td></tr><tr><td>4</td><td>Premier Pool View Twin</td><td>A</td><td>29</td><td>7.46%</td><td>32.00</td></tr><tr><td>5</td><td>Swiss Advantage King</td><td>B</td><td>29</td><td>7.46%</td><td>42.00</td></tr><tr><td>6</td><td>Swiss Advantage Twin</td><td>B</td><td>38</td><td>9.77%</td><td>42.00</td></tr><tr><td>7</td><td>Swiss Advantage Pool View King</td><td>B</td><td>15</td><td>3.86%</td><td>42.00</td></tr><tr><td>8</td><td>Swiss Advantage Pool View Twin</td><td>B</td><td>15</td><td>3.86%</td><td>42.00</td></tr><tr><td>9</td><td>Family Fun Junior Suite</td><td>B</td><td>20</td><td>5.14%</td><td>42.00</td></tr><tr><td>10</td><td>Swiss Signature King</td><td>C</td><td>26</td><td>6.68%</td><td>36.30</td></tr><tr><td>11</td><td>Swiss Signature Twin</td><td>D</td><td>18</td><td>4.63%</td><td>33.10</td></tr><tr><td>12</td><td>Family Fun Suite</td><td>E</td><td>2</td><td>0.51%</td><td>64.00</td></tr><tr><td>13</td><td>Swiss Signature Suite</td><td>F</td><td>1</td><td>0.26%</td><td>87.00</td></tr><tr><td>14</td><td>Share Accommodation</td><td>G</td><td>20</td><td>5.14%</td><td>56.00</td></tr><tr><td colspan="3">Total</td><td>389</td><td>100.00%</td><td></td></tr></table>					No	Room Category	Types	No of Room	% of Total	Average Size (sq.m)	1	Premier King	A	99	25.45%	32.00	2	Premier Twin	A	58	14.91%	32.00	3	Premier Pool View King	A	19	4.88%	32.00	4	Premier Pool View Twin	A	29	7.46%	32.00	5	Swiss Advantage King	B	29	7.46%	42.00	6	Swiss Advantage Twin	B	38	9.77%	42.00	7	Swiss Advantage Pool View King	B	15	3.86%	42.00	8	Swiss Advantage Pool View Twin	B	15	3.86%	42.00	9	Family Fun Junior Suite	B	20	5.14%	42.00	10	Swiss Signature King	C	26	6.68%	36.30	11	Swiss Signature Twin	D	18	4.63%	33.10	12	Family Fun Suite	E	2	0.51%	64.00	13	Swiss Signature Suite	F	1	0.26%	87.00	14	Share Accommodation	G	20	5.14%	56.00	Total			389	100.00%	
No	Room Category	Types	No of Room	% of Total	Average Size (sq.m)																																																																																																	
1	Premier King	A	99	25.45%	32.00																																																																																																	
2	Premier Twin	A	58	14.91%	32.00																																																																																																	
3	Premier Pool View King	A	19	4.88%	32.00																																																																																																	
4	Premier Pool View Twin	A	29	7.46%	32.00																																																																																																	
5	Swiss Advantage King	B	29	7.46%	42.00																																																																																																	
6	Swiss Advantage Twin	B	38	9.77%	42.00																																																																																																	
7	Swiss Advantage Pool View King	B	15	3.86%	42.00																																																																																																	
8	Swiss Advantage Pool View Twin	B	15	3.86%	42.00																																																																																																	
9	Family Fun Junior Suite	B	20	5.14%	42.00																																																																																																	
10	Swiss Signature King	C	26	6.68%	36.30																																																																																																	
11	Swiss Signature Twin	D	18	4.63%	33.10																																																																																																	
12	Family Fun Suite	E	2	0.51%	64.00																																																																																																	
13	Swiss Signature Suite	F	1	0.26%	87.00																																																																																																	
14	Share Accommodation	G	20	5.14%	56.00																																																																																																	
Total			389	100.00%																																																																																																		
		Remark: The room categories are still under investigation and are subject to finalization.																																																																																																				
Details of Land Title Deeds (Chanote)	:	<table><tr><th rowspan="2">No.</th><th rowspan="2">Title Deed No.</th><th rowspan="2">Plot No.</th><th rowspan="2">Survey Page No.</th><th colspan="3">Registered Land Area</th><th colspan="2">Land Area</th></tr><tr><th>Rai</th><th>Ngan</th><th>Sq.wah</th><th>Sq.wah</th><th>Sq.meter</th></tr><tr><td>1</td><td>1381</td><td>11</td><td>87</td><td>4</td><td>2</td><td>88.00</td><td>1,888.00</td><td>7,552.00</td></tr><tr><td colspan="4">Total Registered Land Area</td><td>4</td><td>2</td><td>88.00</td><td>1,888.00</td><td>7,552.00</td></tr></table>							No.	Title Deed No.	Plot No.	Survey Page No.	Registered Land Area			Land Area		Rai	Ngan	Sq.wah	Sq.wah	Sq.meter	1	1381	11	87	4	2	88.00	1,888.00	7,552.00	Total Registered Land Area				4	2	88.00	1,888.00	7,552.00																																																														
	No.	Title Deed No.	Plot No.	Survey Page No.	Registered Land Area			Land Area																																																																																														
					Rai	Ngan	Sq.wah	Sq.wah	Sq.meter																																																																																													
1	1381	11	87	4	2	88.00	1,888.00	7,552.00																																																																																														
Total Registered Land Area				4	2	88.00	1,888.00	7,552.00																																																																																														

Interest Valued	: Freehold interest
Registered Owner	: Destination Resorts Co., Ltd.
Encumbrance	: Mortgaged with Srisawad Power 2014 Co., Ltd. since 24 March 2022
Seize	: None
Right of Access	: Ruam Jai Road
Town Planning Zone	: The Property is located within the area defined as "Medium-Density Residential Zone" (colored orange) in accordance with Phuket Town Plan B.E.2554 (A.D. 2011).
Public Utility	: Fully provided
Expropriation	: None to our knowledge
Government Project	: None to our knowledge
Basis of Valuation	: Market Value of the Property on an 'as-is' basis
Valuation Approach	: Income Approach and Cost Approach
Date of Inspection	: 26 August 2024
Date of Valuation	: 26 August 2024
Final Opinion of Value	Opinion Value based on "As-Is" Condition THB 3,548,000,000 (Thai Baht Three Billion Five Hundred Forty-Eight Million)
	Opinion Value based on "As-Complete" Condition THB 3,937,000,000 (Thai Baht Three Billion Nine Hundred Thirty-Seven Million)
Remark	: Please note this report is for your sole use and for the purpose indicated only and no liability to any third party can be accepted for the whole or any part of the contents of the document. The whole nor any part of this valuation report nor any reference to it may not be included in any published documents, circular or statement, nor published in any way whatsoever.



MAP

LATITUDE : 7.887853

LONGITUDE : 98.293991

48 Ruam Jai Road, Pa Tong,
Kathu District, Phuket, 83150,
Thailand



FOLLOW US

  Radisson RED Phuket Patong Beach
 radisson.red.phuk
 @radissonredphuketpatongbeach
 radissonredphuket.com