

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 14 หลัง)

ที่ตั้ง : เลขที่ 500/54, 500/124, 500/76, 64/142,

300/119, 64/239, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/240 และ 64/252

ภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลตาสีทิพย์ และตำบลปลวกแดง

อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

และ

ที่ตั้ง : เลขที่ 369/18 และ 369/20

ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331)

ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา

จังหวัดชลบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/3058//1266

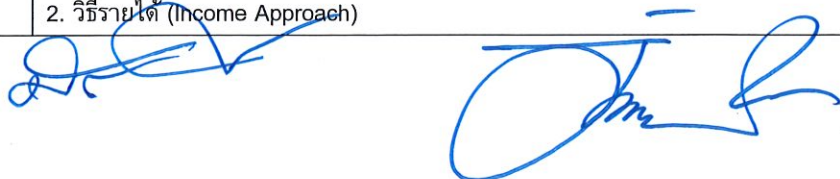
วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

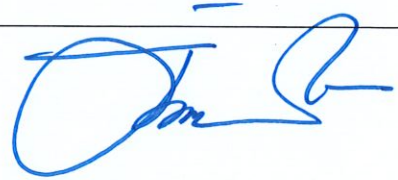
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 14 หลัง)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 500/54, 500/124, 500/76, 64/142, 300/119, 64/239, 64/245, 64/246, 64/247, 64/248, 64/240 และ 64/252 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลตาสีสิทธิ์ และตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง เลขที่ 369/18 และ 369/20 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	1. ที่ดินลำดับที่ 1-6 และ 10-11 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดการจัดสรรที่ดิน 2. ที่ดินลำดับที่ 7-9 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การแบ่งก่อตั้งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน จำนวน 11 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 119-1-86.6 ไร่ หรือ 47,786.6 ตารางวา (เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่ารวม 38-0-49.91 ไร่ หรือ 15,249.91 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามตารางรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ข้อ 3.1
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า รวม 14 หลัง (รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 4.1)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร รายละเอียดตาม ข้อ 4.2
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	มีภาระผูกพัน รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1
ข้อกำหนดผังเมือง	ที่ดินลำดับที่ 1-9 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) ที่ดินลำดับที่ 10-11 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม (เขตสีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว) (รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 5.1)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯ เห็นว่า ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach)



<p>มูลค่าตลาดทรัพย์สิน</p>	<p>วิธีที่ 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)</p> <p><u>กรณีที่ 1</u> กรณีสัญญาเช่า 30 ปี</p> <p>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 454,460,000.-บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านสี่แสนหกหมื่นบาทถ้วน)</p> <p><u>กรณีที่ 2</u> กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี</p> <p>มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 498,680,000.-บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านหกแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)</p>
	<p>วิธีที่ 2 วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <p><u>กรณีที่ 1</u> กรณีสัญญาเช่า 30 ปี</p> <p>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 1,031,170,000.-บาท (หนึ่งพันสามสิบล้านเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)</p> <p><u>กรณีที่ 2</u> กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี</p> <p>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 1,306,830,000.-บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านแปดแสนสามหมื่นบาทถ้วน)</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<p>1.) ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็น มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ของ "บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช" ภายใต้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 4 มกราคม 2561 โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 2 กรณี คือ</p> <p><u>กรณีที่ 1</u> กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 3 มกราคม 2591 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 24 ปี 3 วัน</p> <p><u>กรณีที่ 2</u> กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 3 มกราคม 2621 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 54 ปี 3 วัน</p> <p>2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด</p> <p>3. การตั้งสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าที่ระบุในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลทางการเงินจากทางผู้ว่าจ้าง มาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยบริษัทฯ ถือว่าข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เป็นข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง โดยนำมาพิจารณาร่วมกับข้อมูลตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน</p> <p>4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ</p>

บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติศักดิ์ บุญรื่น)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ ผู้ตรวจ
(นายบรรยง หอมจันทร์)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล**

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 7 หลัง)

ที่ตั้ง : เลขที่ 191, 191/1, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7 และ 142/14

ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี

ถนนหนองปลากระดี – หนองแขง (สบ.4051)

ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค

จังหวัดสระบุรี

**เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (สำนักงานใหญ่)**

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/3061/1266

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

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

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 7 หลัง)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 191, 191/1, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7 และ 142/14 ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ถนนหนองปลากระดี - หนองแขง (สบ.4051) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	1. ที่ดินลำดับที่ 1 และ 2 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน 2. ที่ดินลำดับที่ 3 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดินและภายใต้การแบ่งก่อตั้งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน)
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 73-1-67 ไร่ หรือ 29,367 ตารางวา (เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่ารวม 13-0-96 ไร่ หรือ 5,296 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 50513 และ 50514 คือ บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ 526812 คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารโรงงานชั้นเดียวประเภท Detached Building จำนวน 2 หลัง 2. อาคารโรงงานชั้นเดียว พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น ประเภท Attached Building จำนวน 5 หลัง
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มี รายละเอียดตามข้อ 4.2
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	มีภาระผูกพันการจำนอง รายละเอียดตามข้อ 3.1
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสระบุรี (พ.ศ.2565) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่โซนสีม่วง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯเห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 2. วิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)



<p>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</p>	<p>วิธีที่ 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)</p> <p>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 131,650,000.-บาท (หนึ่งร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)</p> <p>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 144,790,000.-บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทเจ็ดแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)</p> <p>วิธีที่ 2 วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <p>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 277,500,000.-บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)</p> <p>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 350,930,000.-บาท (สามร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนสามหมื่นบาทถ้วน)</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<p>1.) ททรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็น มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ของ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” ภายใต้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 4 มกราคม 2561 โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 2 กรณี คือ</p> <p>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 3 มกราคม 2591 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 24 ปี 3 วัน</p> <p>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 3 มกราคม 2621 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 54 ปี 3 วัน</p> <p>2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด</p> <p>3. การตั้งสมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าที่ระบุในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้รับข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลทางการเงินจากทางผู้ว่าจ้าง มาใช้ในการวิเคราะห์เชิงสถิติ โดยบริษัทฯ ถือว่าข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เป็นข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้องตามความเป็นจริง โดยนำมาพิจารณาร่วมกับข้อมูลตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน</p> <p>4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน ดังนั้น หากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินไว้ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ</p>




บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติศักดิ์ บุญรื่น)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ ผู้ตรวจ
(นายบรรยง หอมจันทร์)