

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 14 หลัง)

ที่ตั้ง : เลขที่ 500/146 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลตาสีทิพย์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

ที่ตั้ง : เลขที่ 64/167, 300/120, 64/237 และ 64/238

ภายในนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลตาสีทิพย์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

ที่ตั้ง : เลขที่ 369/22 ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ที่ตั้ง : เลขที่ 89/2 และ 89/3 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 1 (WHA LP1)

ถนนสายหุบบอน-แหลมบัว (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ที่ตั้ง : เลขที่ 911/26, 911/27 และ 911/28 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 2 (WHA LP2)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ที่ตั้ง : เลขที่ 64/250 และ 64/254 ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 4 (WHA LP4)

ถนนสายจะเข็งเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

ที่ตั้ง : เลขที่ 51/2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์บุรี

ถนนสายจะเข็งเทรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด

ที่ TAP-L/2615/1066

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
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (จำนวน 14 หลัง)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เลขที่ 500/146 ภายในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด1 (WHA ESIE1) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลตาสีหิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง</li> <li>- เลขที่ 64/167, 300/120, 64/237 และ 64/238 ภายในนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลปลวกแดง, ตาสีหิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง</li> <li>- เลขที่ 369/22 ภายในนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี1 (WHA CIE1) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลปอวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี</li> <li>- เลขที่ 89/2 และ 89/3 ภายในโครงการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 1 (WHA LP1) ถนนสายหุบบอน-แหลมฉบัง (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี</li> <li>- เลขที่ 911/26, 911/27 และ 911/28 ภายในโครงการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 2 (WHA LP2) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี</li> <li>- เลขที่ 64/250 และ 64/254 ภายในโครงการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกพาร์ค 4 (WHA LP4) ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง</li> <li>- เลขที่ 51/2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์บุรี ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี</li> </ul>
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ดินลำดับที่ 1, 7, 9-11 และ 14 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การจัดสรรที่ดิน</li> <li>2. ที่ดินลำดับที่ 8, และ 12-13 ใช้ทางเข้า-ออกภายใต้การแบ่งก่อตั้งภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน)</li> </ol>




รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	สิทธิการเช่าโฉนดที่ดิน จำนวน 11 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 138-1 53.2 ไร่ หรือ 55,353.20 ตารางวา (เนื้อที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่ารวม 35-3-69.25 ไร่ หรือ 14,369.25 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	ตามตารางรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ข้อ 3.1
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 4.1
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร รายละเอียดตาม ข้อ 4.2
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	มีภาวะผูกพัน รายละเอียดแสดงในหัวข้อ 3.1
ข้อกำหนดผังเมือง	1. ตามประกาศแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินท้ายประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (พ.ศ.2562) พบว่าทรัพย์สินลำดับ 1-6, 9-11 ที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม (เขตสีม่วง) และทรัพย์สินลำดับ 7, 8, 12 และ 13 ที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพัฒนาอุตสาหกรรม (เขตสีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว) 2. ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ.2555 พบว่าทรัพย์สินลำดับที่ 14 ที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (เขตสีม่วง)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเหมาะสมแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	<b>วิธีที่ 1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)</b> <b>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี</b> มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 584,310,000.-บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านสามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) <b>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี</b> มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 596,900,000.-บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
	<b>วิธีที่ 2 วิธีรายได้ (Income Approach)</b> <b>กรณีที่ 1 กรณีสัญญาเช่า 30 ปี</b> มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 1,159,690,000.-บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยห้าสิบล้านหกแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) <b>กรณีที่ 2 กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี</b> มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน 1,369,550,000.-บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบล้านห้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ	<p>1.) ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็น มูลค่าสิทธิการเช่าของผู้เช่า ของ “บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช” ภายใต้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2565 โดยเป็นการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็น 2 กรณี คือ</p> <p><u>กรณีที่ 1</u> กรณีสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 26 ธันวาคม 2595 ปัจจุบัน คงเหลืออายุสัญญา 28 ปี 11 เดือน 26 วัน</p> <p><u>กรณีที่ 2</u> กรณีต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวม 60 ปี สิ้นสุดอายุโครงการ วันที่ 26 ธันวาคม 2625 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญา 58 ปี 11 เดือน 26 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 ทีเอฟวี 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  
( นายยรรยง หอมจันทร์ )