

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1832-GL-1

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเพชรรัตน (บางนา-ตราด) กม.7
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่
ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดินรวม 56-0-82.4 ไร่ หรือเท่ากับ 22,482.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ยูนิต
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี
ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (Eastern Seaboard Industrial Estate (Rayong))
ถนนสายสี่หีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล.331) ตำบลปลวกแดง อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น
โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น
บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 1,623,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 2,081,800,000 บาท (สองพันแปดสิบเอ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 51.89 ปี ถึง 57.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกัทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ