

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1835-GL-1

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิวิเอชเอ อินดัสเตรียล
เลขที่ 777 อาคารดบลิวิเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 39 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดิน
ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 178-1-69.30 ไร่ หรือเท่ากับ 71,369.30 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
จำนวน 39 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี) และสามารถต่อสัญญา
เช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดบลิวิเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA Eastern Seaboard 1)
ถนนสายมาบปู้ - ระยอง (ทล. 3574) ตำบลเขาคันทรง อำเภocerรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบลตาสีหิ อำเภอลวกแดง
จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการ
ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,774,500,000 บาท (สามพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,851,500,000 บาท (สี่พันแปดร้อยห้าสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 51.89 ปี ถึง 57.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกัทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ