

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1833-GL-1

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ  
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 25 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดิน  
ที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 26-0-26.27 ไร่ หรือเท่ากับ 10,426.27 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
จำนวน 25 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี) และสามารถต่อสัญญา  
เช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดบลิวิเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA Chonburi Industrial Estate 1)  
ถนนสายสัตหีบ - ฉะเชิงเทรา (ทล. 331) ตำบลบ่อวิน อำเภocerira จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น  
โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น  
บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

**ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ**

- มูลค่าทรัสต์สิน : 580,400,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี

**ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี**

- มูลค่าทรัสต์สิน : 741,400,000 บาท (เจ็ดร้อยสี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 51.89 ปี ถึง 57.99 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี  
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกัทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้  
ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ