

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1838-GL-1

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงแบบลิ่วเอเอ อินดัสเตรียล
เลขที่ 777 อาคารดัดแปลงลิ่วเอเอ 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 13 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน)
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 29-0-06.0 ไร่ หรือเท่ากับ 11,606.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
จำนวน 13 ยูนิต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี) และสามารถต่อสัญญา
เช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ภายในโครงการดัดแปลงลิ่วเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA Logistics Park 4)
ถนนโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลปลวกแดง อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้
ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ใน
รายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 983,800,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 21.89 ปี ถึง 27.99 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 1,248,500,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยสี่สิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 51.89 ปี ถึง 57.99 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ