

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1834-GL-1

วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่
ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดินรวม 32-0-16.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,816.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 18 ยูนิต
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 23.01 ปี ถึง 25.95 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี
ตั้งอยู่ภายในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดบลิวิเอชเอ สระบุรี (WHA Saraburi Industrial Land)
ถนนเลียบคลองระพีพัฒน์ (สบ.1045) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น
โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น
บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 801,600,000 บาท (แปดร้อยเอ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 23.01 ปี ถึง 25.95 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 1,007,200,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 53.01 ปี ถึง 55.95 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ