

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-0415-GL-1

วันที่ 30 เมษายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดบลิเวอเรจ อินดัสเตรียล

เลขที่ 777 อาคารดบลิเวอเรจ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเพชรตัด (บางนา-ตราด) กม.7

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 ภูเก็ต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 14-3-03.77 ไร่ หรือเท่ากับ 5,903.77 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 6 ภูเก็ต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29.68 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดบลิเวอเรจ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA Eastern Seaboard 1) ถนนสายมาบปู-ระยอง (ทล. 3574) ตำบลเขาฉกรรจ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 402,700,000 บาท (สี่ร้อยสองล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29.68 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 469,700,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบเก้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 59.68 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ