

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-0417-GL-1

วันที่ 30 เมษายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทอสิ่งปลูกสร้าง อินดัสเตรียล

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่
ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 4-3-92.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,992.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ยูนิต
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29.68 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ภายในโครงการ
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 3 (WHA Logistics Park 3) ตั้งอยู่ถนนสายมาบปူ-ระยอง (ทล.3574) ตำบลเขาคันทรง
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อ
สมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 177,200,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 29.68 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 208,000,000 บาท (สองร้อยแปดล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 59.68 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ