

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ยูนิต
ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
(WHA Eastern Seaboard 1)
ถนนสายมาบปู้-ระยอง (ทล. 3574)
ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
และ
ตำบลตาสีห์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1832-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1832-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทอสิ่งปลูกสร้าง อิมพีเรียล
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลaza อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 45 ภูเก็ต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน)
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 193.0-73.06 ไร่ หรือเท่ากับ 77,273.06 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
จำนวน 45 ภูเก็ต มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี) และสามารถต่อ
สัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA Eastern Seaboard 1)
ถนนสายมาบปู-ระยอง (ทล. 35/4) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบลตลิ่งชัน อำเภอลวกแดง
จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการ
ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัสต์สิน : 4,023,600,000 บาท (สี่พันยี่สิบสามล้านหกแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัสต์สิน : 5,190,700,000 บาท (ห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 58.93 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

: ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA Eastern Seaboard 1) ถนนสายมาบปู้-ระยอง (ทล. 3574) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และตำบล ตาสีห์ อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็น การประเมินมูลค่าในแง่ของผู้ซื้อระหว่างเช่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่า พื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และช่วงต่อไปคือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน จากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช ชลบุรี 1	5,116.00	200.00 – 230.00
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2	1,242.00 – 1,300.00	180.00 – 250.00
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3	1,620.00	200.00
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	1,750.00 – 15,569.00	205.00 – 260.00

อเนกในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ได้แก่ ข้อมูลที่ 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ลำดับ	แปลงเลขที่	ประเภทอาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตรากา รับค่าเช่า
1	FZ/A09C-01	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
2	FZ/A09C-02	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
3	FZ/A09C-03	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
4	FZ/A09C-04	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
5	FZ/A09C-05	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
6	FZ/A09C-06	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
7	FZ/A09C-08	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
8	FZ/A09C-10	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
9	FZ/A09C-12	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
10	FZ/A09C-14	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
11	FZ.11	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
12	FZ.12	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
13	FZ.25	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
14	FZ.26	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
15	FZ.27/A	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
16	FZ.29	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
17	C.09B	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
18	C.09C	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
19	D.30	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
20	D.31	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
21	D.32	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
22	D.38	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
23	D.39	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
24	D.40	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
25	D.41	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
26	D.44	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
27	D.48	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
28	D.49	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
29	II.03	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
30	FZ.21	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง

ตารางสรุปกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ (ต่อ)

ลำดับ	แปลงเลขที่	ประเภทอาคาร	ค่าเช่าตลาด บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการ ปรับค่าเช่า
31	D.49 Exp	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
32	G.09	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
33	FZ27B	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
34	FZ28	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
35	D.45	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
36	D.46	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
37	D.47	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
38	H.04	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
39	B.18-3	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
40	H01A	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
41	H01B	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
42	H01C	Attached	190.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
43	B.18-4	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
44	B.18-5	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง
45	FZ.11 Exp.	Detached	200.00	ดูรายละเอียดด้านล่าง

บริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เติบโต 1.00% ปีที่ 3 เติบโต 1.50% ปีที่ 4 เติบโต 2.25% ปีที่ 5-11 เติบโต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการ เติบโต 3.00% ทั้งนี้ในช่วง 11 ปีแรก บริษัทฯ พิจารณาการเติบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตราการเติบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3 - 5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา

ตารางสรุปอัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

แปลงเลขที่	อัตราการเข้าพื้นที่						
	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22-23	ปีที่ 24-25	ปีที่ 26-27	ปีที่ 28-29	ปีที่ 30-End
FZ/A09C-01	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-02	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-03	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-04	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-05	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-06	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-08	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-10	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-12	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ/A09C-14	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.11	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.12	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.25	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.26	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.27A	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.29	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
C.09B	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
.09C	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.30	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.31	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.32	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.38	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.39	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.40	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.41	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.44	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.48	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
D.49	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
H.03	100%	95%	92%	92%	92%	92%	92%
FZ.21	100%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
D.49 Exp	100%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
G.09	100%	95%	95%	92%	92%	92%	92%
FZ27B	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
FZ28	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%

ตารางสรุปอัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินฯ (ต่อ)

แปลงเลขที่	อัตราการเข้าพื้นที่						
	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4-21	ปีที่ 22-23	ปีที่ 24-25	ปีที่ 26-27	ปีที่ 28-29	ปีที่ 30-End
D.45	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
D.46	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
D.47	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
H.04	100%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
B.18-3	100%	95%	95%	95%	95%	92%	92%
H01A	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%
H01B	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%
H01C	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%
B.18-4	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%
B.18-5	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%
FZ.11 Exp.	100%	95%	95%	95%	95%	95%	92%

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของกองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

รอบการลงทุน	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ	ประเภทอาคาร	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ (บาท/ตร.ม./เดือน)
H1	23 พฤศจิกายน 2559	22 พฤศจิกายน 2562	โรงงานแบบ Attached	-
			โรงงานแบบ Detached	-
H2	4 มกราคม 2561	3 มกราคม 2564	โรงงานแบบ Attached	-
			โรงงานแบบ Detached	-
H4	14 ธันวาคม 2563	13 ธันวาคม 2566	โรงงานแบบ Attached	-
			โรงงานแบบ Detached	-
H5	27 ธันวาคม 2565	26 ธันวาคม 2568	โรงงานแบบ Attached	-
			โรงงานแบบ Detached	-
H6	4 ธันวาคม 2567	3 ธันวาคม 2570	โรงงานแบบ Attached	173
			โรงงานแบบ Detached	200

โดยพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีแปลงที่เข้าเกณฑ์ได้รับรายได้ขั้นต่ำ จำนวน 2 ยูนิต ได้แก่ แปลงยูนิต B.18-4 และแปลงยูนิต B.18-b

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ได้รับรายได้ค่าเช่าช่วงหลังคา มีรายละเอียดตามรอบการลงทุนของกองทรัสต์ฯ

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

9.2 ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ กรณีต่ออายุสัญญาอีก 30 ปี บริษัทฯ มีสมมติฐานว่า ทรัพย์สินสามารถต่ออายุสัญญาได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด ทั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กำหนดสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าฯ ตามค่างนี้เพื่อให้ไว้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา และมีการระบุค่าตอบแทนในการต่อสัญญา

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อดกตลกพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

ก) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 4,023,600,000 บาท (สี่พันยี่สิบสามล้านหกแสนบาทถ้วน)
ภายใต้ต่ออายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 5,190,700,000 บาท (ห้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
ภายใต้ต่ออายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 58.93 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายهمتต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย