

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 ยูนิต  
ตั้งอยู่ภายในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1  
(WHA Logistics Park 1)  
ถนนสายแหลมฉบัง-สาย 331 (ทล. 331)  
ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1833-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 68-1-1833-GL-1

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด็บลิวเอชเอ อินดัสเตรียล  
ไทยพาณิชย์ จำกัด พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ  
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 ยูนิต ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินที่  
ประเมินมูลค่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินรวม 23-1-47.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,347.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 ยูนิต  
มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี) และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี  
ตั้งอยู่ในโครงการด็บลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA Logistics Park 1) ถนนสายแหลมฉบัง-สาย 331 (ทล. 331)  
ตำบลเขาตันหยง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อ  
วัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 777,800,000 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี

ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 968,800,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 58.93 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี  
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้  
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติเฉลิมสกุลชัย  
กรรมการผู้จัดการ

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้ง : โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1 (WHA Logistics park 1)  
ถนนสายแหลมฉบัง - สายทล. 331 (ทล.331)  
ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

#### 8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

รายละเอียดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสรุปพื้นที่ได้ดังนี้

| ลำดับ<br>ที่           | แปลงโครงการ<br>(Unit) | ขนาดพื้นที่อาคาร<br>(ตารางเมตร) |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 1                      | A1                    | 12,980.00                       |
| 2                      | B6                    | 3,840.00                        |
| 3                      | C.3 (FZ)              | 3,885.00                        |
| 4                      | C.4 (FZ)              | 4,959.00                        |
| 5                      | A3                    | 12,260.00                       |
| รวมพื้นที่ปล่อยให้เช่า |                       | 37,924.00                       |

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนีทางบริษัทฯ พิจารณาแบ่งค่าเช่าพื้นที่เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรก เป็นช่วงระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ที่ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี และ ช่วงต่อไปคือตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่ารายย่อยคงเหลือในปัจจุบัน

ช่วงที่ 2 คือ ตั้งแต่สิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการประเมิน โดยได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| โครงการ                            | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช ซลบุรี 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               |

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียงสามารถกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าตลาดทรัพย์สินเท่ากับ 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าปีที่ 2 เติบโต 1.00% ปีที่ 3 เติบโต 1.50% ปีที่ 4 เติบโต 2.25% ปีที่ 5-11 เติบโต 2.75% และตั้งแต่ปีที่ 12 ตลอดอายุประมาณการเติบโต 3.00% ทั้งนี้ในช่วง 11 ปีแรก บริษัทฯ พิจารณาการเติบโตของค่าเช่าเป็นขั้นบันได เนื่องจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของการเช่า จึงปรับอัตราการเติบโตค่าเช่าเพื่อจูงใจผู้เช่ารายย่อย เป็นเกณฑ์ ส่วนปีที่ 12 เป็นต้นไป บริษัทฯ พิจารณาตามเกณฑ์การปรับค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปที่ประมาณ 10%-15% ต่อสัญญาเช่าในช่วง 3-5 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา โดยแสดงได้ดังนี้

ตารางแสดงอัตราค่าเช่า และอัตราการปรับราคาเช่า

| ลำดับ<br>ที่ | แปลงเลขที่  | อัตราค่าเช่า<br>(บาท/ตร.ม./เดือน) | อัตราการปรับค่าเช่า |       |       |
|--------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|-------|-------|
|              |             |                                   | ปีที่               | ปีที่ | ปีที่ |
|              |             |                                   | 2                   | 3     | 4     |
| 1            | (A1)        | 165.00                            | 1.0%                | 1.5%  | 2.25% |
| 2            | (B6)        | 165.00                            | 1.0%                | 1.5%  | 2.25% |
| 3            | (C.3 (F'Z)) | 165.00                            | 1.0%                | 1.5%  | 2.25% |
| 4            | (C.4 (F'Z)) | 165.00                            | 1.0%                | 1.5%  | 2.25% |
| 5            | (A3)        | 165.00                            | 1.0%                | 1.5%  | 2.25% |

| ลำดับ<br>ที่ | แปลงเลขที่  | อัตราค่าเช่า<br>(บาท/ตร.ม./เดือน) | อัตราการปรับค่าเช่า |        |
|--------------|-------------|-----------------------------------|---------------------|--------|
|              |             |                                   | ปีที่               | ปีที่  |
|              |             |                                   | 5-11                | 12-End |
| 1            | (A1)        | 165.00                            | 2.75%               | 3.0%   |
| 2            | (B6)        | 165.00                            | 2.75%               | 3.0%   |
| 3            | (C.3 (F'Z)) | 165.00                            | 2.75%               | 3.0%   |
| 4            | (C.4 (F'Z)) | 165.00                            | 2.75%               | 3.0%   |
| 5            | (A3)        | 165.00                            | 2.75%               | 3.0%   |

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

| ลำดับ<br>ที่ | Unit No.                             | อัตราการเช่าพื้นที่ |       |         |         |          |
|--------------|--------------------------------------|---------------------|-------|---------|---------|----------|
|              |                                      | ปีที่               | ปีที่ | ปีที่   | ปีที่   | ปีที่    |
|              |                                      | 1-3                 | 4-21  | 22 - 27 | 28 - 29 | 30 - End |
| 1            | อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (A1)        | 100%                | 95%   | 92%     | 92%     | 92%      |
| 2            | อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (B6)        | 100%                | 95%   | 92%     | 92%     | 92%      |
| 3            | อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (C.3 (F'Z)) | 100%                | 95%   | 95%     | 92%     | 92%      |
| 4            | อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (C.4 (F'Z)) | 100%                | 95%   | 95%     | 92%     | 92%      |
| 5            | อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (A3)        | 100%                | 95%   | 95%     | 95%     | 92%      |

รายได้จากการประกันรายได้ขั้นต่ำ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีกำหนดรายได้ขั้นต่ำในระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่เริ่มลงทุนตามรอบของ  
กองทรัสต์ฯ มีเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ดังนี้

| รอบการ<br>ลงทุน | วันเริ่มสัญญา     | วันสิ้นสุดการรับประกัน<br>รายได้ขั้นต่ำ | ประเภทอาคาร | เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ<br>(บาท/ตร.ม./เดือน) |
|-----------------|-------------------|---|-------------|---|
| H1              | 23 พฤศจิกายน 2559 | 22 พฤศจิกายน 2562                       | Warehouse   | -                                       |
| H5              | 27 ธันวาคม 2565   | 26 ธันวาคม 2568                         | Warehouse   | -                                       |
| H6              | 4 ธันวาคม 2567    | 3 ธันวาคม 2570                          | Attached    | 173                                     |

โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (แปลงเลขที่ A3) เข้าเกณฑ์ที่ได้รับรายได้ขั้นต่ำ โดยจะได้รับรายได้  
ดังกล่าว

สรุปพื้นที่ตามสัญญาประกันรายได้คงเหลือ

unit : Sq.m./year

| ลำดับ | Unit No. | Location | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 |
|-------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 1     | A3       | WHA LP1  | 147,120 | 136,046 | -       |

รายได้จากค่าเช่าช่วงหลังคา จากเอกสารที่ได้รับจากทางลูกค้าพบว่า มีสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา  
มีรายละเอียดตามรอบการลงทุนของกองทรัสต์ฯ

## 8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

### รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการ 1.75%-5.00% ของรายได้จากการปล่อยเช่า โดยอ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารคลังทรัพย์สิน พหุสัญญาดังกล่าวระบุค่าตอบแทนการบริหารในปีที่ กองทรัสต์เริ่มเข้าลงทุนตามรอบการลงทุน ในปีที่ 1-5 เท่ากับ 1.75% ของรายได้จากการดำเนินงาน และในปีที่ 6 10 และตลอดการต่ออายุสัญญา เท่ากับ 5% ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ค่าใช้จ่ายใช้จ่ายส่วนกลาง (อ้างอิงตามอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค ปี 2568-2570) โดยบริษัทฯ พิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับโรงงานประเภท Detached กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบกรณีโรงว่าง ส่วน โรงงานประเภท Attached และ คลังสินค้า กองทรัสต์รับผิดชอบเต็มจำนวน เป็นเกณฑ์
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.00% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า ประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1.75% จากรายรับค่าเช่าและบริการที่ปล่อยเช่าเพิ่ม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า ประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายประกันภัย ทางบริษัทฯ ประมาณการจาก 0.05% ของมูลค่าค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารแบบหักค่าฐานราก (90% ของ 12,500 บาทต่อตารางเมตร ของพื้นที่อาคาร) และปรับเพิ่ม 2% ทุกปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโกดัง และคลังสินค้า

### รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนจากเกณฑ์การเก็บภาษีจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ (เฉพาะอาคารที่ไม่มีผู้เช่า)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ในอนาคต ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

### อัตราคิดลดกระแสเงินสด

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) ที่อัตรา 9.0% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทั้งนี้ ได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 9.2 ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

#### ก) กรณีอายุสัญญาเช่าปัจจุบันคงเหลือ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 777,800,000 บาท (เจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.89 ปี ถึง 28.93 ปี

#### ข) กรณีต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

- มูลค่าทรัพย์สิน : 968,800,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)  
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 50.89 ปี ถึง 58.93 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายهمتนต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทงศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย