

วันที่ 12 มิถุนายน 2558

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 111, 111/1-12, 111/14-18 ถนนเลียบคลองระบายน้ำสนามบินสุวรรณภูมิ (ชลหารพิจิตร) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 110571 เนื้อที่ 81-0-15.9 ไร่ หรือ 32,415.9 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 11 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้
วันที่ประเมิน	6 มีนาคม 2558
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	2,268,000,000.-บาท (-สองพันสองร้อยหกสิบแปดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา)	2,319,000,000.-บาท (-สองพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	2,342,100,000.-บาท (-สองพันสามร้อยสี่สิบสองล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	1,682,986,500.-บาท (-หนึ่งพันหกร้อยแปดสิบสองล้านเก้าแสนแปดหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

## โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit Km.4

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

#### แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

#### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้างดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า และเป็นศูนย์กระจายสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนมากหลายอาคาร จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่ารายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบันพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีค่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจข้อมูลตลาดค่าเช่า บริเวณถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-180.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 160.- บาท/ ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

#### 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 100 % ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลาระหว่าง 3-10 ปี สิ้นสุดสัญญาระหว่างปี พ.ศ.2560-2570 และกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 100% ในปี 2558-2559 92.5% ในปี 2560-2562 หลังจากนั้น 95% ตลอดประมาณการ

#### 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า หลังหมดสัญญาเช่า รายได้จะมาจากพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าในตลาด

#### 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์	: อ้างอิงเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้าง ที่จัดส่งมาให้ซึ่งไม่เกิน 2% ของรายได้รวม
ค่าสาธารณูปโภค	: 200,768.08 (ตามประมาณการของผู้ว่าจ้าง และปรับเพิ่มปีละ 3%)
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	: 1.0 % จากกระแสรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	: 1.0 % จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	: 3.0 % จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ ต้นปี 2570

#### 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

#### 6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสถานะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่า ดังนั้น ผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 7 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีที่ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้	เป็นเงิน	2,319,000,000.-บาท
		(-สองพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
- กรณีที่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้	เป็นเงิน	2,342,100,000.-บาท
		(-สองพันสามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัย และองค์ประกอบต่าง ๆ บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 1,682,986,500.-บาท  
(-หนึ่งพันหกร้อยแปดสิบสองล้านเก้าแสนแปดหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- |                           |  |                    |
|---------------------------|--|--------------------|
| - ที่ดินประเมินให้        | เป็นเงิน   | 486,238,500.-บาท   |
|                           | (-สี่ร้อยแปดสิบหกล้านสองแสนสามหมื่นแปดพันห้าร้อยบาทถ้วน-)      |                    |
| - สิ่งปลูกสร้างประเมินให้ | เป็นเงิน   | 1,196,748,000.-บาท |
|                           | (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบหกล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน-) |                    |



วันที่ 12 มิถุนายน 2558

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 245, 245/1, 264/1-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 28892, 28895 (บางส่วน) และ 28896 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 69-0-16 ไร่ หรือ 27,616 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 6 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน A, B, C, D และ E จำนวน 5 หลัง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น
ภาระผูกพัน	ติดภาระการเช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	5 มีนาคม 2558
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	1,153,000,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา)	1,175,000,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	1,184,000,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	908,024,000.-บาท (-เก้าร้อยแปดแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติตามที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังความมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

## โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi Km.61

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

### แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

#### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้ จากการนำพื้นที่ภายในอาคาร ปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐาน หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคาร โรงงาน และคลังสินค้า ที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูงเนื่องจากมีอาคาร โรงงาน และคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง มีจำนวนหลายอาคาร จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจข้อมูลราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณย่านถนนพหลโยธิน ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-165.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย ราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 160.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

#### 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 100% ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี สิ้นสุดสัญญาในปี 2561 และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 100% ในปี 2558-2559 หลังจากนั้น 95% ตลอดประมาณการ

#### 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่ ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ และ พื้นที่ที่เหลือจากสัญญา และ/หรือ หลังจากหมดสัญญาเช่า จึงนำพื้นที่เช่าออกให้เช่าตามตลาด

#### 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารโรงงานให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าสาธารณูปโภค	อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้บริหารกองทรัสต์ที่จัดส่งให้ ซึ่งไม่เกิน 2% จากกระแสรายได้รวม
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1 % จากกระแสรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงอาคาร ในอนาคต	1 % จากกระแสรายได้รวม

หมายเหตุ : เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าของที่ดิน ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้ให้เช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น และผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- ก.) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในการรื้อถอน และปรับสภาพที่ดิน ที่รื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างนั้นออกไปแล้ว ซึ่งทางผู้ประเมินมีความเห็นว่ามูลค่าซากของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สามารถใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารได้ และจากการสอบถามผู้รับเหมารื้อถอนอาคาร พบว่า การรื้อถอนอาคารเพื่อแลกกับมูลค่าซาก เป็นวิธีการที่ปกติทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร และผู้รับเหมาจะยังคงปฏิบัติการเช่นเดิมในอนาคต ดังนั้นทางผู้ประเมินมีความเห็นว่า จะไม่มีค่าใช้จ่ายใน การรื้อถอนอาคาร เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในอนาคต
- ข.) ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารคถาสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า และได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่า ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด

#### 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 11 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทรูทกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| - กรณีที่ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัท ฯ ประเมินให้ | เป็นเงิน | 1,175,000,000.-บาท                      |
|   |          | (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-) |
| - กรณีที่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัท ฯ ประเมินให้    | เป็นเงิน | 1,184,000,000.-บาท                      |
|   |          | (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน-)  |

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน

จากปัจจัย และองค์ประกอบต่าง ๆ บริษัท ฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 908,024,000.-บาท (-เก้าร้อยแปดล้านสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

- |                           |          |  |
|---------------------------|----------|--|
| - ที่ดินประเมินให้        | เป็นเงิน | 38,676,000.-บาท                                  |
|                           |          | (-สามสิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นหกพันบาทถ้วน-)         |
| - สิ่งปลูกสร้างประเมินให้ | เป็นเงิน | 869,348,000.-บาท                                 |
|                           |          | (-แปดร้อยหกสิบล้านเก้าแสนสามหมื่นแปดพันบาทถ้วน-) |



ที่ กท.0086/2558

วันที่ 12 มิถุนายน 2558

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 72, 73 และ 73/1 หมู่ที่ 6 ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ซอย S4 ถนนหนองปลาเกะดี (ทล.3226) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอนองแคว จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 34-3-12 ไร่ หรือ 13,912 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 5 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ
ภาระผูกพัน	จำนวนเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	16 มีนาคม 2558
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ	769,000,000.-บาท (-เจ็ดร้อยหกสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	799,000,000.-บาท (-เจ็ดร้อยเก้าสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	582,139,000.-บาท (-ห้าร้อยแปดสิบสองล้านหนึ่งแสนสามหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( นายชวลิต มัญญสิงห์ )

กรรมการผู้จัดการ

## โครงการ WHA Mega Logistics Center HSIL

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้า ที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคาร ปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐาน หรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ปานกลางเนื่องจากมีอาคารโรงงาน และคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง มีจำนวนน้อยถึงปานกลาง จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้ม และเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า

ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจข้อมูลราคาเช่าคลังสินค้า บริเวณย่านถนนพหลโยธิน หินกอง หนองแค วังน้อย และภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 100-165.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย ราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 145.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

## 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเข้าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเข้าพื้นที่ พบว่ามีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 100% ของพื้นที่คลั่งสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดสัญญาในปี 2559-2561

บริษัทฯ ได้ประมาณการอัตราการเข้าพื้นที่ โดยพิจารณาเอกสารข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีสมมติฐานว่า เมื่อสัญญาเช่าฯ และครบกำหนดแล้ว จะนำเอาพื้นที่ออกปล่อยให้เช่าในท้องตลาด และกำหนดอัตราการเข้าพื้นที่ที่เฉลี่ยประมาณ 100% ในปี 2558 – 2560 ในปี 2561-2563 กำหนดที่ 92.5% หลังจากนั้น 95% ตลอดประมาณการ

## 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่ ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าฯ และ พื้นที่ที่เหลือจากสัญญา และ/หรือ หลังจากหมดสัญญาเช่า จึงนำพื้นที่เช่าออกให้เช่าตามตลาด

## 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินการธุรกิจอาคารโรงงานให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นการระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้าง ที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 3% ของรายได้รวม
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1 % จากกระแสรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงอาคาร ในอนาคต	1 % จากกระแสรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3 % จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปี 2567

## 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

## 6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเข้าเช่า ดังนั้น ผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 7 เปอร์เซ็นต์

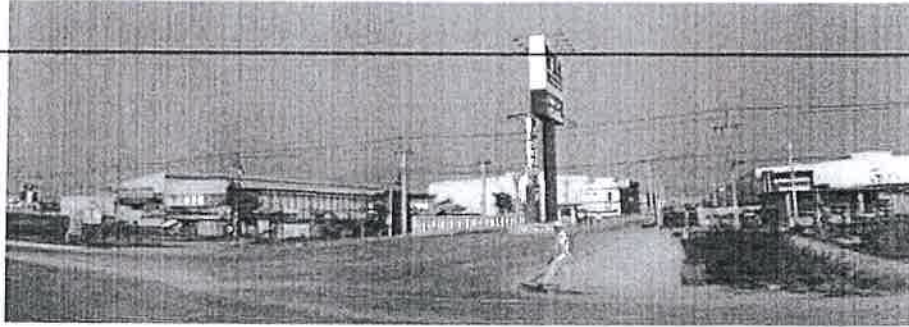
#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ กองทรัสต์ เข้าลงทุน บริษัท ฯ ประเมินให้เป็นเงิน 799,000,000.-บาท (-เจ้าร้อยละสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่าง ๆ บริษัท ฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 582,139,000.-บาท (-ห้าร้อยแปดสิบสองล้านหนึ่งแสนสามหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-)

- ที่ดินประเมินให้ เป็นเงิน 111,296,000.-บาท (-หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านสองแสนเก้าหมื่นหกพันบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้างประเมินให้ เป็นเงิน 470,843,000.-บาท (-สี่ร้อยเจ็ดสิบสามแสนแปดแสนสี่หมื่นสามพันบาทถ้วน-)



สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 80,745.55 ตารางเมตร

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4

ตั้งอยู่เลขที่ 111/1-10, 12, 14 และ 16-17

ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร กิโลเมตรที่ 5+400

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 58-10180 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71

www.grandasset.co.th

วันที่ 30 เมษายน 2558

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10180 (1) GL

GRANL

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่

58-10180 (1) GL

ชื่อลูกค้า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การประเมิน

สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารอาคารคลังสินค้าให้สินค้าให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 80,745.55 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 81 ไร่ 15.9 ตารางวา หรือเท่ากับ 32,415.9 ตารางวา
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร เอและบี เลขที่ 111/1-7 และ 17	43,104.00
2	คลังสินค้าอาคาร ซี เลขที่ 111/8-9	9,658.00
3	คลังสินค้าอาคาร ดี เลขที่ 111/10	10,052.00
4	คลังสินค้าอาคาร อี เลขที่ 111/12 และ 14	9,866.00
5	คลังสินค้าอาคาร เอฟ เลขที่ 111	7,733.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		80,413.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ประกอบด้วย 1) อาคารโรงอาหาร 2) อาคารปั๊มน้ำมัน 3) โรงกักแวง 4) ลานคอนกรีต 5) บั๊ยสูง 12.0 เมตร 6) บั๊ยสูง 23.0 เมตร 7) บั๊ยสูง 2.0 เมตร

ที่ตั้งทรัพย์สิน

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหาร พิจิตร กม.4 ตั้งอยู่เลขที่ 111/1-10, 12, 14 และ 16-17 ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร กิโลเมตรที่ 5+400 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 110571

ลักษณะการถือครอง

กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด (ต่อ)

4



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10180 (1) GL

GRAND

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ติดจำนองกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 เมษายน 2558
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน (โดยวิธีรายได้)	: 2,229,000,000 บาท (สองพันสองร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)
➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้)	: 2,298,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเก้าสิบบแปดล้านบาทถ้วน)
➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน (โดยวิธีต้นทุน)	: 1,384,200,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอสตีไวเซอร์ จำกัด

(ลงชื่อ)

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายเลอสรณ์ สงทวน

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวสุจิตรา ทรงศิริ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10180 (1) GL

GRAND

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน

การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่และอัตราการเช่าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 80,745.55 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่ามีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 100-150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอ และบี พื้นที่เอ 1 และเอ 2	230	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0%	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่ เอ 2/2, 3/1, 3/2 และบี 2, 1/1, 1/2	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0%	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0% ทุกๆ ปี
คลังสินค้า ซี ดี อี และเอฟ	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0%	ปรับเพิ่มขึ้น 3.0% ทุกๆ ปี

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลา 3 ปี แรกสำหรับพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามา บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ในอัตรา 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10180 (1) GL

GRAND

อัตราการเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า จากการสำรวจอัตราเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า โดยส่วนใหญ่มีอัตราเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย 64%-100% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทฯ ชั้นนำประเภทสินค้าอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยบริษัทฯ กำหนดอัตราเข้าใช้พื้นที่ดังนี้

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)				
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561-2566	ปี 2567-2568
คลังสินค้า เอ และบี พื้นที่ เอ 1 และเอ 2/1	100%	100%	100%	100%	97%

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)				
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอ และบี พื้นที่ เอ 2/2, 3/1, 3/2 และบี 2, 1/1, 1/2	100%	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า ซี ดี อี และเอฟ	100%	100%	100%	95%	95%

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลา 3 ปี แยกสำหรับพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ในอัตรา 160 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10180 (1) GL

GRAND

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทราบว่าพื้นที่หลังคาทั้งโครงการมีพื้นที่ประมาณ 80,452.00 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์เป็นหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์จริงประมาณ 85% ของพื้นที่ทั้งหมด คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 68,384.2 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังนี้

ปี (พ.ศ.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
ปีที่ 1-5	3.00
ปีที่ 6-10	3.30
ปีที่ 11-15	3.63
ปีที่ 16-20	4.00
ปีที่ 21-25	4.40

เลื่อนไซ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการรับภาระค่าเช่าแทน บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด (ผู้เช่า) ที่ไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ให้แล้วเสร็จก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในวันที่ 1 ธันวาคม 2558 อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงภาระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำการอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ โดยมีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ปี (พ.ศ.)	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บาท/ปี
2558	253,705
2559	3,048,249
2560	3,094,084
2561	3,143,679
2562	3,194,112
2563	3,245,400
2564	3,297,559
2565	3,350,605
2566	3,404,554
2567	3,459,423
2568	3,515,229





ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

#### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 9.25% โดยพิจารณาจาก Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 5.25%

#### อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)

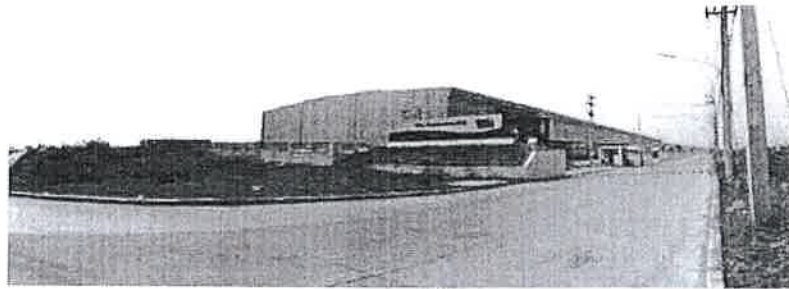
โดยพิจารณาจาก มูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 7%-12% ดังนั้นบริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณ 7.5% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

#### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 2,298,000,000 บาท (สองพันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

(ดูรายละเอียดตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)





รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สำหรับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 61,182.00 ตารางเมตร

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย กม.61

ตั้งอยู่เลขที่ 245, 245/1 และ 264/2-8 หมู่ที่ 4

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 61+600 เมตร

ตำบลลำไทร อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ 58-10181 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงส่วนหลวง เขตส่วนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71

[www.grandasset.co.th](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 30 เมษายน 2558

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GL



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่

58-10181 (1) GL

ชื่อลูกค้า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การประเมิน

สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารอาคารคลังสินค้าให้สินค้าให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 61,182.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ มีเนื้อที่เช่ารวม 69 ไร่ 16.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 27,616.0 ตารางวา ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมินประมาณ 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุนระยะเวลา 26.42 ปี
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร เอ เลขที่ 245, 245/4	22,954.00
2	คลังสินค้าอาคาร บี เลขที่ 264/2	5,943.00
3	คลังสินค้าอาคาร ซี เลขที่ 264/3	6,550.00
4	คลังสินค้าอาคาร ดี เลขที่ 264/5-8	20,761.00
5	คลังสินค้าอาคาร อี เลขที่ 264/4	6,590.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		62,798.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ประกอบด้วย  
1) อาคารป้อมยาม 2) ถนนและลานคอนกรีต  
3) รั้วกำแพง 4) บั๊ยสูง 12.0 เมตร 5) บั๊ยสูง 23.0 เมตร  
6) บั๊ยสูง 2.0 เมตร

ที่ตั้งทรัพย์สิน

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์" วังน้อย กม.61 ตั้งอยู่เลขที่ 245, 245/1 และ 264/2-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) กิโลเมตรที่ 61+600 เมตร ตำบลลำไทร อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

จำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 28892 (เลขเดิม 10137), 28895 (เลขเดิม 40913) และ 28896 (เลขเดิม 7963)

ลักษณะการถือครอง

สิทธิการเช่าที่ดิน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์

ภาระผูกพัน

- โฉนดที่ดินเลขที่ 28892 (เลขเดิม 10137) และ 28896 (เลขเดิม 7963) ติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมินประมาณ 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุนระยะเวลา 26.42 ปี

- โฉนดที่ดินเลขที่ 28895 (เลขเดิม 40913) ติดสัญญาเช่าบางส่วนเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 96.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมินประมาณ 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุนระยะเวลา 26.42 ปี

- โฉนดที่ดินเลขที่ 28896 (เลขเดิม 7963) ติดสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงเรือน ระยะเวลา 25 ปี 1 เดือน ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ทำการประเมินประมาณ 24.35 ปี และ ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุนระยะเวลา 23.68 ปี

หมายเหตุ จากการตรวจสอบสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงเรือนที่จดทะเบียนกรมที่ดินฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 พบว่าสัญญาดังกล่าวระบุพื้นที่อาคารที่แบ่งเช่าช่วงตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 28892 (เลขเดิม 10137) และ 28896 (เลขเดิม 7963) แต่ปัจจุบันพบว่ามีภาระอยู่ในสารบัญถาวรหลังโฉนดเพียงโฉนดที่ดินเลขที่ 28896 (เลขเดิม 7963) เท่านั้น ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 28892 (เลขเดิม 10137) มิได้มีการระบุในสารบัญถาวรหลังโฉนดแต่อย่างใด ดังนั้นเพื่อความถูกต้องเห็นควรให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องก่อนออกทรัพย์สินเข้าลงทุน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GL

GRAND

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 เมษายน 2558
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
➤ มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี (โดยวิธีรายได้)	: 1,177,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
➤ มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุนคงเหลือระยะเวลา 26.42 ปี (โดยวิธีรายได้)	: 1,190,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
➤ มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี (โดยวิธีต้นทุน)	: 564,100,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)

**หมายเหตุ :** บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ)

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายเลอสรณ์ สงทวน

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ

4

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GL

GRAND

### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน

#### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 61,182.00 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่ามีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 100-150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560-ปี 2585 (ม.ค.-เม.ย.)
คลังสินค้า เอ	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า บี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า ซี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า ดี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า อี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าของพื้นที่ คลังสินค้า เอ 1 และพื้นที่ คลังสินค้า ซี ดี และอี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในระยะเวลา 1 ปี หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าจากของเดิมประมาณ 10% อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GL

GRAND

อัตราการเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า จากการสำรวจอัตราเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า โดยส่วนใหญ่มีอัตราเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย 50%-98% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทฯ ที่นำประเภทสินค้าอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยบริษัทฯ กำหนดอัตราเข้าใช้พื้นที่ดังนี้

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)			
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561-ปี 2585 (ม.ค.-เม.ย.)
คลังสินค้า เอ	100%	100%	90%	95%
คลังสินค้า บี	100%	100%	90%	95%
คลังสินค้า ซี	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า ดี	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า อี	100%	100%	95%	95%

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลาสิ้นสุดสัญญาเช่าของพื้นที่ คลังสินค้า เอ 1 และพื้นที่ คลังสินค้า ซี ดี และอี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าวในระยะเวลา 1 ปี หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยรับเพิ่มอัตราค่าเช่าจากของเดิมประมาณ 10% อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงการเช่าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58 10181 (1) GT.

GRAND

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทราบว่าพื้นที่หลังคาทั้งโครงการมีพื้นที่ประมาณ 31,296.30 ตารางเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์เป็นหลังคาพลังงาน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 26,472.05 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันพื้นที่บางส่วนประมาณ 9,121.00 ตารางเมตรมีการทำสัญญาเช่าระยะยาวลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 มีระยะเวลา 25 ปี 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 6 สิงหาคม 2581 โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ดังนี้

ปี (พ.ศ.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
7 กรกฎาคม 2557 - 6 กรกฎาคม 2562	3.00
7 กรกฎาคม 2562 - 6 กรกฎาคม 2567	3.30
7 กรกฎาคม 2567 - 6 กรกฎาคม 2572	3.63
7 กรกฎาคม 2572 - 6 กรกฎาคม 2577	4.00
7 กรกฎาคม 2577 - 6 สิงหาคม 2582	4.40

โดยสมมติฐานในครั้งนี้นับบริษัทฯ คาดการณ์รายได้ค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าวออกเป็น 2 ส่วน ส่วนที่ 1 รายได้จากค่าเช่าตามสัญญา ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 (อ้างอิงตามสัญญาแนบท้ายรายงาน)

ส่วนที่ 2 รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนของผู้เช่าพื้นที่หลังคาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 โดยมีอัตราค่าเช่าอ้างอิงตามสัญญา ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 เป็นเกณฑ์

เงื่อนไข บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการรับภาระค่าเช่าแทน บริษัท ดับบลิวเอชเอ อิมมูท กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด (ผู้เช่า) ที่ไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ให้แล้วเสร็จก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนในวันที่ 1 ธันวาคม 2558 อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำการอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ โดยมีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ปี (พ.ศ.)	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บาท/ปี
2558 (ธ.ค.)	172,651
2559	2,074,529
2560	2,107,308
2561	2,142,026
2562	2,177,358
2563	2,213,317
2564	2,249,913
2565	2,287,162
2566	2,325,073
2567	2,363,661
2568	2,402,939
2569	2,442,922
2570	2,483,622
2571	2,525,054

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GL



ปี (พ.ศ.)	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บาท/ปี
2572	2,567,233
2573	2,610,174
2574	2,653,892
2575	2,698,403
2576	2,743,722
2577	2,789,867
2578	2,836,853
2579	2,884,698
2580	2,933,419
2581	2,983,036
2582	3,033,565
2583	3,085,025
2584	3,137,436
2585 (ม.ค.-เม.ย.)	1,062,098

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ

ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10181 (1) GI.

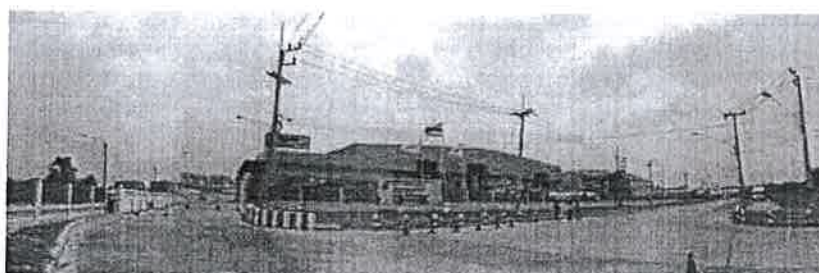
GRAND

#### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 10.0% โดยพิจารณาจาก Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 6.0%

#### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการ เช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,190,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) (ดูรายละเอียดตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)



## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 32,986.00 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 72, 72/1, 73 และ 73/1-2 ซอย 45 หมู่ที่ 6

ในเขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนทางหลวงชนบท สบ.4051

ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

รายงานเลขที่ 58-10347 (1) GL

จัดทำโดย:



บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16

ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง

กรุงเทพฯ 10250

Tel.02-719-4500 Fax.02-719-5070-71

[www.grandasset.co.th](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 30 เมษายน 2558



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GL

GRANITE

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

รายงานเลขที่

58-10347 (1) GL

ชื่อลูกค้า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์การประเมิน

สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารอาคารคลังสินค้าให้สินค้าให้เช่า พื้นที่ปล่อยเช่ารวมสุทธิ 32,986.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียด ประกอบด้วย

- ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ มีเนื้อที่รวม 34 ไร่ 3 งาน 12.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 13,912.0 ตารางวา
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร เอ เลขที่ 72	16,898.00
2	คลังสินค้าอาคาร บี เลขที่ 73	8,368.00
3	คลังสินค้าอาคาร ซี เลขที่ 73/1	8,586.00
พื้นที่ใช้สอยรวม		33,852.00

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 3 รายการ ประกอบด้วย 1) อาคารป้อมยามจำนวน 2 หลัง 2) รั้วกำแพง 3) ถนนและลานคอนกรีต

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ตั้งอยู่เลขที่ 72, 72/1, 73 และ 73/1-2 ซอย 4S หมู่ที่ 6 ในเขตประกอบอุตสาหกรรมเหมราช สระบุรี ถนนทางหลวงชนบท สบ. 4051 ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 และ 50693

ลักษณะการถือครอง

กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน

ติดจำนองกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GL

GRAND

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 เมษายน 2558

หลักเกณฑ์การประเมิน : ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน (โดยวิธีรายได้) : 791,000,000 บาท (เจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้) : 803,000,000 บาท (แปดร้อยสามล้านบาทถ้วน)

➤ มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมิน (โดยวิธีต้นทุน) : 413,800,000 บาท (สี่ร้อยสิบสามล้านแปดแสนบาทถ้วน)

**หมายเหตุ :** บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายถิรวัฒน์ รุ่งเรือง

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายเลอสรณ์ สงทวน

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวสุจิตรา ทรงศิริ

9

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GL

GLOBAL

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน

##### การประมาณการรายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

##### รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 3 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 32,986.00 ตารางเมตร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่ามีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 100-150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)		
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอ	170	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า บี	140	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า ซี	140	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลา 3 ปี แรกสำหรับพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ในอัตรา 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GI.

GRAND

อัตราการเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า จากการสำรวจอัตราเข้าใช้พื้นที่คลังสินค้า โดยส่วนใหญ่มีอัตราเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย 80%-95% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทฯ ขึ้นนำประเภทสินค้าอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และต่างประเทศ โดยบริษัทฯ กำหนดอัตราเข้าใช้พื้นที่ดังนี้

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)				
	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562-ปีสิ้นสุด การคาดการณ์
คลังสินค้า เอ	100%	95%	95%	95%	95%
คลังสินค้า บี	100%	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า ซี	100%	100%	100%	95%	95%

เงื่อนไข ช่วงระยะเวลา 3 ปี แรกสำหรับพื้นที่ว่างที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเช่าพื้นที่ดังกล่าว ในอัตรา 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงตามหนังสือสัญญาตกลงกระทำการของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

9

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GI.

GRAND

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำการอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ ค่าทำความสะอาดและจัดสวนพื้นที่ส่วนกลาง ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าบำรุงรักษาอื่นๆ โดยมีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ปี (พ.ศ.)	ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บาท/ปี
2558 (ธ.ค.)	88,945
2559	1,068,674
2560	1,084,704
2561	1,100,975
2562	1,117,489
2563	1,134,252
2564	1,151,266
2565	1,069,819
2566	1,186,063
2567	1,203,854
2568	1,221,911

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายงานเลขที่ : 58-10347 (1) GL

GRAND

#### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 9.25% โดยพิจารณาจาก Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 5.25%

#### อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

โดยพิจารณาจาก มูลค่าซื้อขายของทรัพย์สิน ถ้าหากผู้ประกอบการไม่ต้องการดำเนินธุรกิจต่อไป เทียบกับรายได้สุทธิที่ได้รับ ผลที่ได้เป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ได้จากตลาด โดยทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 7%-12% ดังนั้นบริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณ 7.5% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ รวมถึงพิจารณาจากทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต เป็นต้น

#### สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทุนลงทุน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 803,000,000 บาท (แปดร้อยสามล้านบาทถ้วน)

(ดูรายละเอียดตารางคำนวณวิธีรายได้ในหน้าถัดไป)