

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่เลขที่ 48 ภายในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
โครงการ "WGCL International Distribution Center"
ถนนโรงปุ๋ย แยกจากถนนสายแยกทางหลวงหมายเลข 3 (ห้วยโป่ง) -
นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง



เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1893-GL-1

จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1893-GL-1

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลงติดต่อกัน) เนื้อที่ดิน 87-1-61.7 ไร่ หรือเท่ากับ 34,961.7 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 19 รายการ ตั้งอยู่เลขที่ 48 ภายในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด โครงการ "WGCL International Distribution Center" ถนนโรงปูน แยกจากถนนสายแยกทางหลวงหมายเลข 3 (ห้วยโป่ง) - นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการ ประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 2,507,600,000 บาท (สองพันห้าร้อยเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
ตั้งอยู่โครงการ "WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad
KM.23 (Inbound)"

เลขที่ 9/51-9/52, 9/57-9/59, 9/53-9/55 และ 9/60

หมู่ที่ 3 ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.23

ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1892-GL-1



จัดทำโดย

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1892-GL-1

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอตที่ 2 พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน 7 ฉบับ) เนื้อที่ส่วนที่ประเมินตามสัญญาเช่า 52-0-8.4 ไร่ (20,808.4 ตารางวา) ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วง 28 ปี 8 เดือน 1 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 25 ปี 9 เดือน และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (4 ยูนิต) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 18 รายการ ตั้งอยู่ภายในโครงการ "WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad KM.23 (Inbound)" เลขที่ 9/51-9/52, 9/57-9/59, 9/53-9/55 และ 9/60 หมู่ที่ 3 ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2569 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน ทรัสต์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

มูลค่าทรัสต์สินฯ

- **มูลค่าทรัสต์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 : 1,181,200,000 บาท**
ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 25 ปี 9 เดือน : (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)

สมมติฐานเพิ่มเติม : ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอตที่ 2 พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างให้เป็นมูลค่าภายใต้สิทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท โดยมีสมมติฐานเพิ่มเติมว่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอตที่ 2 พร้อมสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงและสิทธิการเช่าดังกล่าว นั้น เป็นไปตามสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่าช่วง)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
เลขที่ 48 โครงการ WGCL International Distribution Center
ถนนโรงปุ๋ย แยกจากทางหลวงหมายเลข 3392
ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง
จังหวัดระยอง



เลขที่อ้างอิง : R 177WH/25

เสนอต่อ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย
บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2569

Ref : R 177WH/25

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โอลิมปิกส์ จำกัด

555/1 อาคารเอ ศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ ชั้น 8

ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท จะเข้าลงทุน เพื่อทราบถึง "มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และการเช่าปัจจุบัน" (Market Value for Existing Use and Tenancies) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการ WGCL International Distribution Center ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมเนื้อที่ดิน 87 ไร่ 1 งาน 61.7 ตารางวา (87.40425 ไร่ หรือ 34,961.7 ตารางวา หรือ 139,846.80 ตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 48 ถนนโรจบุรีแยกจากทางหลวงหมายเลข 3392 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยมีมูลค่าตลาดดังนี้

- **มูลค่าตลาด (Market Value) : 2,512,800,000.-บาท**
(สองพันห้าร้อยสิบสองล้านแปดแสนบาทถ้วน)

ซึ่งรายงานการประเมินมูลค่าที่เสนอมาพร้อมกันนี้ ประกอบด้วยข้อมูลที่ใช้เพื่อการพิจารณา และสมมติฐานอันเป็นพื้นฐานสำหรับการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุในรายงาน

ในนามของ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ผู้ประเมินมูลค่าและผู้สำรวจไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมทั้งได้ใช้ความรู้ความสามารถและความพยายามอย่างเต็มที่ เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการในนามของบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

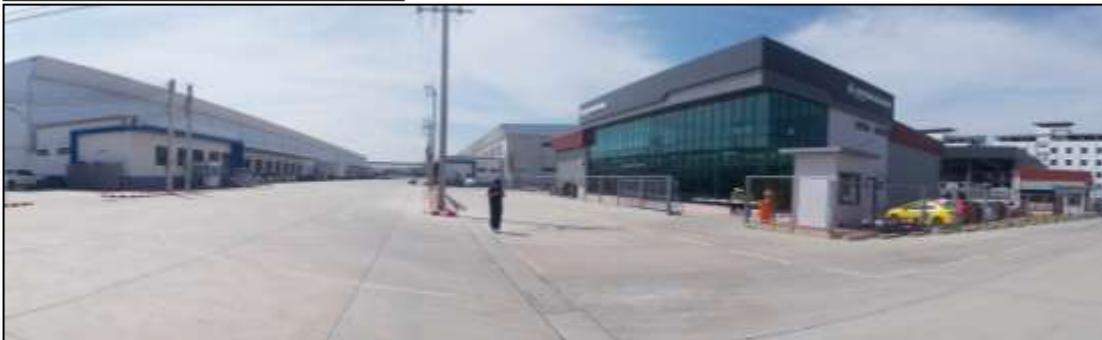


(นางสาวจันทรวิมล รุกอนันตชัย)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอตที่ 2 และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง
อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
เลขที่ 9/51-52 (อาคาร A), 9/57-59 (อาคาร B), 9/53-55 (อาคาร C)
และ 9/60 (ป้อมยามส่วนกลาง) หมู่ 3 ภายในโครงการ
WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad KM.23 (Inbound)
ถนนเพชรตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง
อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ**



เลขที่อ้างอิง : R 176WH/25

เสนอต่อ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท**

จัดทำโดย

บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

27 กุมภาพันธ์ 2569

Ref. : R 176WH/25

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-25 หมู่ 13

ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม.7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท จะเข้าลงทุน เพื่อทราบถึง "มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และการเช่าปัจจุบัน" (**Market Value for Existing Use and Tenancies**) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ ตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 และสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง, อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 3 กลุ่ม สำหรับระยะเวลาคงเหลือ 25.75 ปี บนเนื้อที่ดินรวมประมาณ 52 ไร่ 8.4 ตารางวา (52.021 ไร่ หรือ 20,808.4 ตารางวา หรือ 83,233.60 ตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 9/51-52 (อาคาร A), 9/57-59 (อาคาร B), 9/53-55 (อาคาร C) และ 9/60 (ป้อมยามส่วนกลาง) หมู่ 3 ภายในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad KM.23 (Inbound) ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีมูลค่าตลาดดังนี้

- **มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า : 1,181,200,000.-บาท**
(Market Value of Leasehold Interest) (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน)
(ระยะเวลาคงเหลือ 25 ปี 9 เดือน (25.75 ปี))

ซึ่งรายงานการประเมินมูลค่าที่เสนอมาร่วมกันนี้ ประกอบด้วยข้อมูลที่ใช้เพื่อการพิจารณา และสมมติฐานอันเป็นพื้นฐานสำหรับการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่า ที่ระบุในรายงาน

ในนามของ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ผู้ประเมินมูลค่าและผู้สำรวจไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมทั้งได้ใช้ความรู้ความสามารถและความพยายามอย่างเต็มที่ เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการในนามของบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด



(นางสาวจันทริมล รักษานันตชัย)

กรรมการผู้จัดการ