สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>รายการที่ 1</u>

สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่ 74-2-67 ไร่)
และอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”
ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

(เลขที่อ้างอิง R0140/2014)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดิน (เนื้อที่เช่า 74-2-67 ไร่)
และอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”
ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ
ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

1.	**เลขที่อ้างอิง**	:	R0140/2014
2.	**ชื่อลูกค้า / เจ้าของสิทธิ์**	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3.	**วันที่ประเมินมูลค่า**	:	9 เมษายน พ.ศ. 2557
4.	**วัตถุประสงค์ของรายงาน**	:	ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน นับจากวันที่เข้าลงทุน (วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5.	**ที่ตั้งทรัพย์สิน**	:	ตั้งอยู่ติดถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18+700 (ฝั่งขาเข้า) และถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งขาเข้า) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
6.	**รายละเอียดทรัพย์สิน**	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า (พิจารณาอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18” พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-

- **<u>ที่ดินเช่า</u>**

เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 666 และ 38919 จำนวนรวม 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญารวม 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา (74.6675 ไร่ หรือ 29,867 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนนเข้า-ออก 2 ด้าน โดยมีหน้ากว้างติดถนนภารจำยอมเพื่อออกสู่ถนนบางนา-บางปะกง กว้างประมาณ 10.00 เมตร และ ติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ประมาณ 152.00 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 432.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.18”

- **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 7 หลัง พร้อมสาธารณูปโภคโครงการได้แก่ โรงอาหาร ลานจอดรถ ถนนภายในโครงการกว้าง 9.00 เมตร เป็นต้น มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์แล้วทั้งหมด

โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะเป็นคลังสินค้าทั่วไป (Warehouse Farm) ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นรับน้ำหนักปลอดภัย 3 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 10.0 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

<u>รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>

รายการ	บ้านเลขที่	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน – พื้นที่เช่า (อ้างอิงตามผู้เช่าใช้ประโยชน์)			
1.1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A, B (Hitachi Transport)	11/8, 11/9	19,964.00	19,738.00
1.2) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C (APL Logistics)	11/5	4,330.00	
1.3) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน D (Menlo Worldwide)	11/2	4,330.00	8,400.00
1.4) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน E (Kerry Logistics)	11/6	4,330.00	
1.5) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน F (Yusen Logistics)	11/3	4,330.00	8,400.00
1.6) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน G (KAGA Electronics)	11/7	4,648.00	
1.7) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน H (Central Retail)	11/4	4,330.00	8,748.00
1.8) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน I, J (DKSH)	11/10, 11/11	25,884.00	24,236.00
รวมอาคารคลังสินค้า – พื้นที่เช่า		**72,146.00**	**69,522.00**

รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	บ้านเลขที่	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
2) สาธารณูปโภคโครงการและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ		-	
2.1) โรงอาหาร (สำนักงาน WHA เดิม)		72.00	72.00
2.2) ป้อมยาม		3 หลัง	8.00
2.3) ถนนภายในและลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		30,000.00	9,740.00
2.4) รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		1,530.00	-
2.5) รั้วตาข่ายเหล็กภายในโครงการ สูงประมาณ 1.50 เมตร		700.00	-
2.6) โรงจอดรถ (หลังคาคลุม)		150.00	-
2.7) ป้ายสัญลักษณ์โครงการ		3 ชุด	-
2.8) งานภูมิสถาปัตย์ (รวมถึงฐานรากเสาธง, ศาลพระภูมิ, ฯลฯ)		1 ชุด	

- **รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ**

  (อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

- **รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)**

  คู่สัญญา : ทรัสตีกระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

  วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ

  วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

  ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี (บริษัทฯจะพิจารณาตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 26 ปี 276 วัน)

  ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)

  เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึง ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และค่าเบี้ยประกันภัย

7. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์

8. **ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** :
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเหลือง” (บริเวณหมายเลข ย.1-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ. 2557)
- ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ

9. **โครงการพัฒนาของรัฐ** : ไม่มี

10. **เอกสารสิทธิ์** :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	666	299	306	43	3	28
2	*38919*	*298*	*5678*	*30*	*3*	*39*
รวมทั้งหมด				74	2	67

สิทธิในที่ดิน : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ :
1) นายธีระ พึงจิตติสานติ์
2) นายชาญวิทย์ พึงจิตติสานติ์
3) นางเฟื่องฟ้า พึงจิตติสานติ์

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ :
1) โฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ติดสัญญาเช่าระยะยาวระยะเวลา 30 ปี วันที่ 4 สิงหาคม 2554 โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2) โฉนดเลขที่ 38919 แบ่งเช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี วันที่ 16 มกราคม 2555 โดยบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด

11. **การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน** : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. **วิธีการประเมินมูลค่า** : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า
สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

คลังสินค้า WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน					
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)			
วันที่ประเมินมูลค่า	:	**9 เมษายน 2557**			
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	:	**1 พฤศจิกายน 2557**			
สิทธิการเช่าในที่ดิน	:	บริษัทฯ พิจารณาสัญญาเช่าที่ดินเป็นเกณฑ์			
เนื้อที่เช่า	:	74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา หรือ	74.66750	ไร่	
ระยะเวลาการเช่าของสัญญา	:	30 ปี			
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	:	4 สิงหาคม 2554			
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	3 สิงหาคม 2584			
ระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี 117 วัน	:	27.32055	(นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า)		
ค่าเช่าที่ดิน	:	(ดูรายละเอียดในสัญญาเช่าแนบท้าย)			
พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)					
พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน		พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง		
- คลังสินค้า A	:	8,476.00	9,868.00		
- คลังสินค้า B	:	11,488.00	9,870.00		
- คลังสินค้า C, D	:	8,660.00	8,400.00		
- คลังสินค้า E, F	:	8,660.00	8,400.00		
- คลังสินค้า G, H	:	8,978.00	8,748.00		
- คลังสินค้า I	:	15,496.00	14,936.00		
- คลังสินค้า J	:	10,388.00	9,300.00		
รวมพื้นที่	:	72,146.00	69,522.00		
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	:	72,179.48	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Hitachi Transport - คลังสินค้า A, B	:	19,944.99	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- APL Logistics - คลังสินค้า C	:	4,337.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า D	:	4,337.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Kerry Logistics - คลังสินค้า E	:	4,337.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Yusen Logistics - คลังสินค้า F	:	4,337.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- KAGA Electronics - คลังสินค้า G	:	4,692.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Central Retail - คลังสินค้า H	:	4,337.69	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- DKSH - คลังสินค้า I, J	:	25,853.35	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป					
สัญญาเช่า		วันที่เริ่มสัญญา	วันที่สิ้นสุดสัญญา	ระยะเวลาเช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือ
- Hitachi Transport - คลังสินค้า A, B	:	1 เมษายน 2555	31 มีนาคม 2564	9 ปี	6 ปี 357 วัน
- APL Logistics - คลังสินค้า C	:	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2559	5 ปี	2 ปี 267 วัน
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า D	:	15 สิงหาคม 2554	14 สิงหาคม 2559	5 ปี	2 ปี 128 วัน
- Kerry Logistics - คลังสินค้า E	:	1 มีนาคม 2555	28 กุมภาพันธ์ 2561	6 ปี	3 ปี 326 วัน
- Yusen Logistics - คลังสินค้า F	:	1 กันยายน 2555	31 สิงหาคม 2558	3 ปี	4 ปี 145 วัน
- KAGA Electronics - คลังสินค้า G	:	1 มิถุนายน 2555	31 พฤษภาคม 2560	5 ปี	3 ปี 53 วัน
- Central Retail - คลังสินค้า H	:	1 มิถุนายน 2556	31 พฤษภาคม 2559	1 ปี (ต่ออีก 2 ปี)	2 ปี 53 วัน
- DKSH - คลังสินค้า I, J	:	16 มกราคม 2555	15 มกราคม 2565	10 ปี	7 ปี 282 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	:	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)			
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)			

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า			
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ			
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด	
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด	
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)			
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100%	(สมมติฐานตามสัญญาเช่า)
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า (จนถึงปีที่ 25)	:	97%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 3%)
- ปีที่ 26	:	80%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 20%)
- ปีที่ 27	:	70%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 30%)
- ปีที่ 28 ใกล้สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน	:	50%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 50%)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่เริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร : 30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ปีที่	วันเริ่มต้นสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์	วันครบรอบสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์			
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	:	215,151.49	บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	:	1,307,653.91	บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	:	1,408,626.01	บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	:	1,512,627.28	บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	:	1,619,748.58	บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	:	1,730,083.52	บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	:	1,843,728.51	บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	:	1,960,782.86	บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	:	2,081,348.83	บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	:	2,205,531.77	บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	:	2,543,792.27	บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	:	3,723,318.41	บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	:	3,835,017.96	บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	:	3,950,068.50	บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	:	4,068,570.56	บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	:	4,190,627.68	บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	:	4,316,346.51	บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	:	4,445,836.90	บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	:	4,579,212.01	บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	:	4,716,588.37	บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	:	4,858,086.02	บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	:	5,003,828.60	บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	:	5,153,943.46	บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	:	5,308,561.77	บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	:	5,467,818.62	บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	:	5,631,853.18	บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	:	5,797,851.01	บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	:	3,951,573.94	บาท (พิจารณาค่าใช้จ่ายสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินวันที่ 3 สิงหาคม 2584)

- สำหรับในช่วงแรก ก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย.2557 - 31 ต.ค.2557) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารปีแรก
- สำหรับในช่วงสุดท้าย (ระหว่าง 1ม.ค.2584 - 3 ส.ค.2584) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารปีสุดท้าย
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ เบี้ยประกันภัย ตลอดจนค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอ

ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	:	(อ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น)	
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
ค่าภาษีโรงเรือน			
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
ค่าประกันภัย	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน (อายุอาคาร 2 ปี)	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	10.50%	
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	:	0.00%	

12.2 ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

คลังสินค้า WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km. 18

ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน		
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาเช่า 25 ปี และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to the Proposed Property Management Agreement by Property Fund) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	9 **เมษายน** 2557
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	:	1 **พฤศจิกายน** 2557
สิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา	:	บริษัทฯ พิจารณาตามร่างสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์
พื้นที่เช่าหลังคา	:	23,976.30 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่าของสัญญา	:	25 ปี (พิจารณาอ้างอิงตามอายุของเครื่องจักรและอุปกรณ์และระยะการสนับสนุนจากภาครัฐ)
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	:	30 เมษายน 2557
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	29 เมษายน 2582
ค่าเช่าพื้นที่หลังคา	:	(ดูรายละเอียดในร่างสัญญาเช่าแนบท้าย)
รายละเอียดสัญญาเช่าโดยสังเขป		
ผู้เช่า		พื้นที่เช่าหลังคา
กลุ่มบริษัทย่อยของ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน)	:	23,976.30 ตารางเมตร (อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่า)
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า		
บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ตามพื้นที่เช่าหลังคาสุทธิ โดยอ้างอิงตามนโยบายการสนับสนุนการรับซื้อไฟฟ้าของภาครัฐระยะเวลา 25 ปี และอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ ทั้งนี้สมมติฐานว่าอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบสามารถใช้ต่อเนื่องได้ถึง 25 ปีและได้รับการดูแลรักษาอย่างดี		
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)		
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100% (สมมติฐานตามร่างสัญญาเช่า)
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
ค่าบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะรวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)		
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- วันที่เริ่มสัญญา	:	1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร	:	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัยต่างๆ		
ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าภาษีโรงเรือน		
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าประกันภัย	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	:	- (ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	10.50%
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	:	0.00%

13. สรุปผลการการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน – โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,374,000,000	1,361,000,000
- ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)	8,000,000	7,800,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,382,000,000	1,368,800,000

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) 26 ปี 276 วัน และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,382,000,000.- บาท (หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบสองล้านบาท)

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดิน (For the remaining period of Land Lease Agreement) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,368,800,000.- บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบแปดล้านแปดแสนบาทถ้วน)

13.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (สิทธิการเช่า) : 210,000,000.- บาท (สองร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 1,172,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ สิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>รายการที่ 2</u>

ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”
ภายในซอยเสาธงกลาง-บางกระเทียม
แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 **(ฝั่งขาออก)**
ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

(เลขที่อ้างอิง R0141/2014)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”
ภายในซอยเสาธงกลาง-บางกระเทียม
แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 **(ฝั่งขาออก)**
ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

1.	**เลขที่อ้างอิง**	:	R0141/2014
2.	**ชื่อลูกค้า / เจ้าของสิทธิ์**	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3.	**วันที่ประเมินมูลค่า**	:	9 เมษายน พ.ศ. 2557
4.	**วัตถุประสงค์ของรายงาน**	:	ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Property Fund) สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5.	**ที่ตั้งทรัพย์สิน**	:	ตั้งอยู่ภายในซอยเสาธงกลาง-บางกระเทียม แยกจากถนนบางนา-บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23+400 (ฝั่งขาออก) ประมาณ 650.0 เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
6.	**รายละเอียดทรัพย์สิน**	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23” พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-

- **<u>ที่ดิน</u>**

เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินจำนวนรวม 4 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา (65.05475 ไร่ หรือ 26,021.90 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดซอยสาธารณประโยชน์ประมาณ 8.00 เมตร มีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 490.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการอาคารคลังสินค้า “WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23”

- **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง พร้อมสาธารณูปโภคโครงการได้แก่ โรงอาหาร ลานจอดรถ และถนนภายในโครงการ เป็นต้น มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์แล้วทั้งหมด

โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะเป็นคลังสินค้าทั่วไป (Warehouse Farm) ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นรับน้ำหนักปลอดภัย 3.0-4.5 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 10.0-12.0 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

<u>รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
1) อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน – พื้นที่เช่า		(รวมพื้นที่ดาดฟ้า)	
1.1)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C1 (Menlo Worldwide)	7,404.00	47,257.50
1.2)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A1 (Nissan Motor)	9,324.00	
1.3)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน A2 (Nissan Motor)	9,792.00	
1.4)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B2 (Nissan Motor)	4,356.00	
1.5)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B3 (Nissan Motor)	15,048.00	
1.6)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน C2 (Nissan Motor)	6,084.00	
1.7)	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน B1 (Starbucks Coffee)	7,704.00	7,550.00
	- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน	6,012.00	
	- พื้นที่ห้องเย็น (รวมถึง Cold room+Ante room)	1,692.00	
	รวมอาคารคลังสินค้า – พื้นที่เช่า	**59,712.00**	**54,807.50**

<u>รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตร.ม)
2) สาธารณูปโภคโครงการและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ			
2.1)	อาคารปั๊มดับเพลิง	115.00	รวมอยู่พื้นที่ 47,257.50
2.2)	โรงอาหาร	184.00	218.00
2.3)	ป้อมยาม	1 ชุด	
2.4)	ถนนภายในและลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ	27,900.00	29,400.00
2.5)	รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร	1,457.00	-
2.6)	ป้ายสัญลักษณ์โครงการ	1 ชุด	-
2.7)	งานภูมิสถาปัตย์ (รวมถึงฐานรากเสาธง, ศาลพระภูมิ, ฯลฯ)	1 ชุด	-

- **<u>รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</u>**
  (อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

- **<u>รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)</u>**

  คู่สัญญา : ทรัสตีกระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

  วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ

  วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

  ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี

  ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)

  เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึงค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือนภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย

7. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์

8. **ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง** : - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีม่วง” (บริเวณหมายเลข อ”1-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ. 2557)

- ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่องเขตควบคุมมลพิษ ในท้องที่เขตจังหวัดสมุทรปราการ

9. **โครงการพัฒนาของรัฐ** : ไม่มี

10. **เอกสารสิทธิ์** :

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	5533	77	33128	0	2	63.1
2	5534	76	33129	0	2	63.0
3	8504	83	1271	10	2	80.0
4	18265	1	1119	53	0	15.8
รวมเนื้อที่ดิน				**65**	**0**	**21.9**

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : 1) โฉนดเลขที่ 5533, 5534 และ 8504 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

2) โฉนดเลขที่ 18265 ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

11. **การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน** : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. **วิธีการประเมินมูลค่า** : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน					
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)			
วันที่ประเมินมูลค่า	:	**9 เมษายน 2557**			
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	:	**1 พฤศจิกายน 2557**			
เนื้อที่ดิน 65 - 0 - 21.9 ไร่	:	26,415.90	ตารางวา		
พื้นที่อาคาร					
พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area - GFA)	:	59,712.00	ตารางเมตร (อ้างอิงจากแบบแปลนอาคารและสภาพอาคารปัจจุบัน)		
พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง	:	54,807.50	ตารางเมตร		
- คลังสินค้า B1	:	7,550.00	ตารางเมตร		
- คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3,C1, C2, โรงอาหาร, ป้อมยาม, อาคารปั๊มดับเพลิง	:	47,257.50	ตารางเมตร		
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	:	59,835.00	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า C1	:	7,453.00	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3,C2	:	44,813.00	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- Starbucks Coffe - คลังสินค้า B1	:	7,569.00	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป					
สัญญาเช่า		วันที่เริ่มสัญญา	วันที่สิ้นสุดสัญญา	ระยะเวลาเช่า	ระยะเวลาเช่าคงเหลือ
- Menlo Worldwide - คลังสินค้า C1	:	1 มีนาคม 2556	28 กุมภาพันธ์ 2561	5 ปี	3 ปี 326 วัน
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B2, B3/1, B3/2, B3/3,C2	:	1 กันยายน 2556	31 มีนาคม 2561	4 ปี 182 วัน	8 ปี 357 วัน
- Nissan Motor - คลังสินค้า A1, A2/1, A2/2, B3/1, B3/2, B3/3,C3		1 เมษายน 2561	31 มีนาคม 2566	5 ปี	3 ปี 357 วัน
- Starbucks Coffee - คลังสินค้า B1	:	1 มิถุนายน 2556	31 พฤษภาคม 2566	10 ปี	9 ปี 53 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	:	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)			
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)			
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า					
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ					
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)					
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100%	(สมมติฐานตามสัญญาเช่า)		
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	97%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 3%)		
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ					
ค่าบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)					
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)			
- วันที่เริ่มสัญญา	:	1 พฤศจิกายน 2557	(วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)		
- อายุสัญญาบริหาร	:	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)			
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร					

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

ปีที่	วันที่เริ่มสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์	วันที่ครบรอบปีสัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์			
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	:	159,932.15	.-บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	:	972,040.22	.-บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	:	1,047,097.50	.-บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	:	1,124,406.49	.-บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	:	1,204,034.76	.-บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	:	1,286,051.88	.-บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	:	1,370,529.50	.-บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	:	1,457,541.46	.-บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	:	1,547,163.78	.-บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	:	1,639,474.77	.-บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	:	1,890,919.60	.-บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	:	2,767,716.46	.-บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	:	2,850,747.96	.-บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	:	2,936,270.39	.-บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	:	3,024,358.50	.-บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	:	3,115,089.26	.-บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	:	3,208,541.94	.-บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	:	3,304,798.19	.-บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	:	3,403,942.14	.-บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	:	3,506,060.41	.-บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	:	3,611,242.22	.-บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	:	3,719,579.48	.-บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	:	3,831,166.86	.-บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	:	3,946,101.87	.-บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	:	4,064,484.93	.-บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	:	4,186,419.48	.-บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	:	4,312,012.06	.-บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	:	4,441,372.42	.-บาท
29)	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	:	4,574,613.59	.-บาท
30)	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	:	4,711,852.00	.-บาท

- สำหรับในช่วงต้นก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย. - 31 ต.ค.) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงปีแรก
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวม ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย

ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	:	-	บาท (อ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น)
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
ค่าภาษีโรงเรือน			
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
ค่าประกันภัย	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	9.00%	
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	:	7.50%	

12.2 ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน			
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) ของสิทธิการเช่า (Market Value of Leasehold Interest) ตามระยะเวลาเช่า 25 ปี และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)	
วันที่ประเมินมูลค่า	:	**9 เมษายน 2557**	
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	:	**1 พฤศจิกายน 2557**	
สิทธิการเช่าพื้นที่หลังคา	:	บริษัทฯ พิจารณาตามร่างสัญญาเช่าเป็นเกณฑ์	
พื้นที่เช่าหลังคา	:	50,641.04	ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่าของสัญญา	:	25 ปี (พิจารณาอ้างอิงตามอายุของเครื่องจักรและอุปกรณ์และระยะการสนับสนุนจากภาครัฐ)	
วันที่เริ่มสัญญาเช่า	:	1 พฤศจิกายน 2557	
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	31 ตุลาคม 2582	
ค่าเช่าพื้นที่หลังคา	:	(ดูรายละเอียดในร่างสัญญาเช่าแนบท้าย)	
รายละเอียดสัญญาเช่าโดยสังเขป			
ผู้เช่า	:	พื้นที่เช่าหลังคา	
กลุ่มบริษัทย่อยของ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท WHA Corporation จำกัด (มหาชน)		50,641.04	ตารางเมตร (อ้างอิงตามร่างสัญญาเช่า)
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)	
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า			
บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ตามพื้นที่เช่าหลังคาสุทธิ โดยอ้างอิงตามนโยบายการสนับสนุนการรับซื้อไฟฟ้าของภาครัฐระยะเวลา 25 ปี และอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบ ทั้งนี้สมมติฐานว่าอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ประกอบสามารถใช้ต่อเนื่องได้ถึง 25 ปีและได้รับการดูแลรักษาอย่างดี			
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)			
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100%	(สมมติฐานตามร่างสัญญาเช่า)
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
ค่าบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะรวมอยู่ในส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)			
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	**บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)**	
- วันที่เริ่มสัญญา	:	1 พฤศจิกายน 2557	(วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)
- อายุสัญญาบริหาร	:	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)	
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ เบี้ยประกันภัย ตลอดจนค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอ			
ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด	:	-	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าดูแลซ่อมบำรุงในระหว่างการเช่า	:	0.0%	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าภาษีโรงเรือน			
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
ค่าประกันภัย	:	-	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน	:	0.00%	(ไม่พิจารณา รวมอยู่ส่วนของพื้นที่คลังสินค้าแล้ว)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	10.50%	
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	:	0.00%	

13. สรุปผลการการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน – โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,857,000,000	1,829,000,000
- ส่วนของพื้นที่ผลิตไฟฟ้าพลังแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)	18,000,000	17,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,875,000,000	1,846,000,000

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,875,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเจ็ดสิบห้าล้านบาท)

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,846,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบหกล้านบาทถ้วน)

13.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (กรรมสิทธิ์) : 727,000,000.- บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 1,148,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ่มปอารยะกุล
กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

Newmark Knight Frank Global

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>รายการที่ 3</u>

ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ

“คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2”

ปัจจุบันเช่าโดยบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง)

ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

(เลขที่รายงาน R0142/2014)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ
"คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2"
ปัจจุบันเช่าโดยบริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง)
ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

1.	**เลขที่อ้างอิง**	:	R0142/2014 และ VL/or/L441/2557
2.	**ชื่อลูกค้า/เจ้าของสิทธิ์**	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
3.	**วันที่ประเมินมูลค่า**	:	9 เมษายน พ.ศ. 2557
4.	**วัตถุประสงค์ของรายงาน**	:	ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
5.	**ที่ตั้งทรัพย์สิน**	:	ตั้งอยู่ภายในโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง) แยกจากถนนเจ้าคุณทหาร ไปทางทิศใต้ประมาณ 300.0 เมตร ในแขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
6.	**รายละเอียดทรัพย์สิน**	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:-

- **<u>ที่ดิน</u>**
  ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 38139 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 35 ไร่ (หรือ 14,000 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ตัวแอล) มีหน้ากว้างติดโครงการไอซีดี (สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง) ประมาณ 14.0 เมตร ด้านหลังติดคลองสี่ประมาณ 160.0 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินประมาณ 752.0 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าพร้อมสาธารณูปโภคสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- **<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>**

  อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงานจำนวน 2 หลัง (คลังสินค้า WHA Ladkrabang Distribution Center Phase1 และ Phase2) พร้อมสาธารณูปโภคอื่นๆ ปัจจุบันคลังสินค้า Phase1 มีผู้ใช้ประโยชน์แล้ว ส่วนคลังสินค้า Phase2 ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจะมีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ภายในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2557

  โดยลักษณะคลังสินค้า มีลักษณะอาคาร Modern Built-to-Suit Warehouse ประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการครบครัน มีพื้นรับน้ำหนักปลอดภัย 4.5 ตันต่อตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้น 12.00 เมตร มีรายละเอียดอาคารโดยสรุปดังนี้

<u>รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง</u>

รายการ	ขนาดอาคาร (เมตรxเมตร)	พื้นที่ตามแบบแปลน (ตารางเมตร)	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)
1) **อาคารคลังสินค้า** Phase1	120.00 x 141.00	18,155.97	17,955.00
- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน 2 ชั้น (สูง 12.00 ม. รับน้ำหนัก 4.5 ตัน/ตร.ม.)		18,155.97	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
- ป้อมยาม	1 ชุด		
- ถนนคสล.และลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		14,508.00	
- รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		325.00 ม.	
2) **อาคารคลังสินค้า** Phase2	120.00 x 135.00	17,163.62	16,934.00
- พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน 2 ชั้น (สูง 12.00 ม. รับน้ำหนัก 4.5 ตัน/ตร.ม.)		17,163.62	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
- ถนนคสล.และลานคอนกรีตพร้อมระบบท่อระบายน้ำ		6,010.00	
- รั้วและประตูรั้ว สูงประมาณ 2.00 เมตร		435.00 ม.	
รวมทั้งหมด		35,319.59	34,889.00

- **<u>รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)</u>**

  (ดูรายละเอียดในรายงาน)

- **<u>รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</u>**

  (อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่า)

- **<u>รายละเอียดสาระสำคัญตามข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับ)</u>**

  คู่สัญญา : ทรัสตีกระทำในนามของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

  วัตถุประสงค์ : เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ

  วันที่จะเริ่มสัญญา : 1 พฤศจิกายน 2557 (เข้าลงทุนครั้งแรก)

  ระยะเวลาบริหาร : 30 ปี

  ค่าตอบแทนบริหาร : อ้างอิงตามสัญญาบริหารฯ (ดูตารางในรายงาน)

  เงื่อนไขที่สำคัญ : ค่าตอบแทนในการบริหารได้รวมถึงค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือนภาษีบำรุงท้องที่ และเบี้ยประกันภัย

7. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และทางสาธารณประโยชน์

8. **ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีเม็ดมะปราง” (บริเวณหมายเลข อ.3) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทคลังสินค้า” ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

9. **โครงการพัฒนาของรัฐ** : ไม่มี

10. **เอกสารสิทธิ์** :

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
			ไร่	งาน	ตารางวา
38139	18	5599	35	0	00

สิทธิในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้ : 1) ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

2) แบ่งเช่ามีกำหนดระยะเวลา 10 ปี โดยบริษัท แอลเอฟ โลจีสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด วันที่ 26 ธันวาคม 2554

11. **การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน** : เพื่อการอุตสาหกรรม (ประเภทคลังสินค้า)

12. **วิธีการประเมินมูลค่า** : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

12.1 ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า สมมติฐานในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน					
เกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	:	มูลค่าตลาดบนสมมติฐานเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Assumption that the Construction is 100% Completed and Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน)			
วันที่ประเมินมูลค่า	:	**9 เมษายน 2557**			
วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก (กำหนดตามเงื่อนไขกองทรัสต์ฯ)	:	**1 พฤศจิกายน 2557**			
เนื้อที่ดิน 35 ไร่	:	14,000.00	ตารางวา		
พื้นที่อาคาร					
พื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area - GFA)	:	35,319.59	ตารางเมตร (คำนวณจากแบบแปลนอาคาร)		
พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง	:	34,889.00	ตารางเมตร		
- LF Logistics (Phase1)	:	17,955.00	ตารางเมตร		
- LF Logistics (Phase2)	:	16,934.00	ตารางเมตร		
พื้นที่เช่าสุทธิรวม (Net Lettable Area - NLA)	:	35,092.97	ตารางเมตร (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		
- LF Logistics (Phase1)	:	18,155.97	ตารางเมตร		
- แม็คกรุ๊ป (Phase2)	:	12,597.00	ตารางเมตร		
- ว่าง (Phase2)	:	4,340.00	ตารางเมตร		
รายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยสังเขป					
สัญญาเช่า		<u>วันที่เริ่มสัญญา</u>	<u>วันที่สิ้นสุดสัญญา</u>	<u>ระยะเวลาเช่า</u>	<u>ระยะเวลาเช่าคงเหลือ</u>
- LF Logistics (Phase1)	:	1 ตุลาคม 2554	30 กันยายน 2569	15 ปี	12 ปี 175 วัน
- แม็คกรุ๊ป Phase2)	:	15 มีนาคม 2558	14 มีนาคม 2568	10 ปี	10 ปี 134 วัน
ระยะเวลาต่อสัญญาเช่า	:	(นับจากวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าครั้งแรก)			
เงื่อนไขอื่นๆ	:	(ดูในรายงานประกอบ)			
สมมติฐานในการประเมินมูลค่า					
ประมาณการอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการตามสัญญา และตามสภาพตลาดปกติ					
- จากค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
- จากค่าเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาดปกติ	:	ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสด			
อัตราการครอบครอง / เข้าใช้ทรัพย์สิน (Occupancy Rate)					
- ระหว่างเช่าตามสัญญา	:	100%	(สมมติฐานตามสัญญาเช่า)		
- เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	97%	(สำรองสำหรับอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ 3%)		
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ					
ค่าบริหารตามรายละเอียดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อ้างอิงตามที่ได้รับแจ้ง)					
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)			
- วันที่เริ่มสัญญา	:	1 พฤศจิกายน 2557	(วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนครั้งแรก)		
- อายุสัญญาบริหาร	:	30 ปี และสามารถต่อสัญญาได้ (ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา)			
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหาร					

สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

ปีที่	วันเริ่มต้นสัญญาบริหารฯ	วันครบรอบสัญญาบริหารฯ			
1)	1 พฤศจิกายน 2557	31 ธันวาคม 2557	:	69,416.36	.-บาท
2)	1 มกราคม 2558	31 ธันวาคม 2558	:	421,900.73	.-บาท
3)	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2559	:	454,478.31	.-บาท
4)	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	:	488,033.22	.-บาท
5)	1 มกราคม 2561	31 ธันวาคม 2561	:	522,594.78	.-บาท
6)	1 มกราคม 2562	31 ธันวาคม 2562	:	558,193.19	.-บาท
7)	1 มกราคม 2563	31 ธันวาคม 2563	:	594,859.55	.-บาท
8)	1 มกราคม 2564	31 ธันวาคม 2564	:	632,625.89	.-บาท
9)	1 มกราคม 2565	31 ธันวาคม 2565	:	671,525.23	.-บาท
10)	1 มกราคม 2566	31 ธันวาคม 2566	:	711,591.55	.-บาท
11)	1 มกราคม 2567	31 ธันวาคม 2567	:	820,727.73	.-บาท
12)	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	:	1,201,289.39	.-บาท
13)	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	:	1,237,328.07	.-บาท
14)	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	:	1,274,447.92	.-บาท
15)	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	:	1,312,681.35	.-บาท
16)	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	:	1,352,061.80	.-บาท
17)	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	:	1,392,623.65	.-บาท
18)	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	:	1,434,402.35	.-บาท
19)	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	:	1,477,434.43	.-บาท
20)	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	:	1,521,757.46	.-บาท
21)	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	:	1,567,410.18	.-บาท
22)	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	:	1,614,432.48	.-บาท
23)	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	:	1,662,865.46	.-บาท
24)	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	:	1,712,751.42	.-บาท
25)	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	:	1,764,133.97	.-บาท
26)	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	:	1,817,057.99	.-บาท
27)	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	:	1,871,569.73	.-บาท
28)	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	:	1,927,716.82	.-บาท
29)	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	:	1,985,548.32	.-บาท
30)	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	:	2,045,114.77	.-บาท

- สำหรับในช่วงต้นก่อนทำสัญญาบริหาร (ระหว่าง 9 เม.ย. - 31 ต.ค.) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเฉลี่ยจากค่าใช้จ่ายในการบริหารช่วงปีแรก
- ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายในการบริหารดังกล่าวรวม ค่าธุรการ ค่าการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และค่าเบี้ยประกันภัยต่างๆ

ค่าบริหารจัดการ ค่าธุรการและค่าการตลาด (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า)	:		(อ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น)
ค่าซ่อมแซมส่วนที่สึกหรอในระหว่างการเช่า	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
ค่าภาษีโรงเรือน			
- จากอัตราค่าเช่าพื้นที่ในสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
- จากอัตราค่าเช่าตลาดหลังสิ้นสุดสัญญา	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
ค่าประกันภัย	:	-	(ไม่พิจารณา โดยอ้างอิงตามค่าบริหารข้างต้น ซึ่งรวมไว้ในค่าบริหารแล้ว)
ค่าเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อปักเสาพาดสายไฟฟ้า	:	1,980	บาทต่อปี (เริ่มวันที่ 1 เม.ย.54 ถึง 31 มี.ค. 57 เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะมีการปรับค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี)
กันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน (อายุอาคาร 2 ปี)	:	1.00%	ของรายได้รวม (ทั้งนี้ผู้เช่าต้องคืนให้อยู่ในสภาพดี ยกเว้นการเสื่อมสภาพ)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	:	9.00%	
อัตราผลตอบแทน (Reversionary Yield)	:	7.50%	

13. สรุปผลการการประเมินมูลค่า

13.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน - โดยวิธีคิดจากรายได้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ณ วันที่จะลงทุน	ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า	1,023,000,000	1,022,000,000

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขข้อตกลงเบื้องต้นแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 (วันที่จะลงทุน) เท่ากับ 1,023,000,000.- บาท (หนึ่งพันยี่สิบสามล้านบาท)

- มูลค่าตลาดตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancy) และตามเงื่อนไขร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ (Subjects to Property Management Agreement by Real Estate Investment Trust) ณ วันที่ประเมินมูลค่า 9 เมษายน 2557 เท่ากับ 1,022,000,000.- บาท (หนึ่งพันยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

13.2 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน – เพื่อตรวจสอบผล

- ที่ดิน (กรรมสิทธิ์) : 355,000,000.- บาท (สามร้อยห้าสิบห้าล้านบาทถ้วน)
  อาคารสิ่งปลูกสร้าง : 699,000,000.- บาท (หกร้อยเก้าสิบเก้าล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิ่มปอารยะกุล
กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายศุภกร รัตนดิเรก

Newmark Knight Frank Global