

ที่ กท. 0504(55)-2/2557

วันที่ 2 พฤษภาคม 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อลูกค้า                                                                           | บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                               |
| ประเภททรัพย์สิน                                                                      | สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน                                                                     | เลขที่ 11/1-11 หมู่ที่ 9 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ                                                                                                                                                                                                                          |
| เอกสารสิทธิที่ดิน                                                                    | โฉนดที่ดินเลขที่ 666 และ 38919 จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่รวม 74-2-67 ไร่ หรือ 29,867 ตารางวา                                                                                                                                                                                                      |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                                                                   | จำนวน 11 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และอาคารประกอบอื่นๆ                                                                                                                                                                                                                      |
| ภาระผูกพัน                                                                           | - ที่ดินโฉนดเลขที่ 666 และ 38919 ติดภาระการเช่า ระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีกำหนดสามสิบปี<br>- ที่ดินโฉนดเลขที่ 38919 แบ่งเช่าช่วงระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด มีกำหนดห้าปี |
| วัตถุประสงค์การประเมิน                                                               | เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                                                                                                                                                                                                         |
| หลักเกณฑ์การประเมิน                                                                  | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| วิธีการประเมิน                                                                       | วิธีรายได้                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| วันที่ประเมิน                                                                        | 8 เมษายน 2557                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ                                               | 1,310,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน-)                                                                                                                                                                                                                                         |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา) | 1,311,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)                                                                                                                                                                                                                                     |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรวมกับสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา    | 1,319,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)                                                                                                                                                                                                                                     |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)           | 1,126,124,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกแสนหนึ่งแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-)                                                                                                                                                                                                             |
| หมายเหตุ                                                                             | ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายใน โครงการฯ แล้วเสร็จ 100%                                                                                                                                                                                                                                       |

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

## โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad Km.18

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

#### แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

#### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

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

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนหลายอาคาร จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องจากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-185.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้า เท่ากับ 170.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

#### 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการใช้พื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการใช้พื้นที่ พบว่ามีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 100% ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี สิ้นสุดสัญญาในปี 2565

การกำหนดอัตราการใช้พื้นที่ในปี 2557-2565 ประมาณ 100% และ ปี 2566 จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าประมาณ 95%

#### 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าสามารถแบ่งได้ 2 ส่วน ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบัน ตลอดจนอายุสัญญาเช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มเติมได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้ จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

#### 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

| ต้นทุนในการดำเนินงาน                  | ค่าใช้จ่าย                                                                                    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| - ค่าใช้จ่ายด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ | อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้างที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 2.5 % ของรายได้รวม |
| - ค่าเช่าที่ดิน                       | ตามสัญญาเช่าที่ดิน                                                                            |
| - ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                | 1 % ของรายได้รวม                                                                              |
| - ค่าแรงงานปรับปรุงในอนาคต            | 1 % ของรายได้รวม                                                                              |

- หมายเหตุ
- 1) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่านี้ให้แก่ บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ผู้เช่า ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า และให้สิทธิแก่ผู้เช่า หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดพิจารณาซื้อที่ดินที่เช่าตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน โดยหากผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดไม่แสดงเจตนาวันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกดังกล่าวได้ที่ราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ผู้เช่า
  - 2) - ในระหว่างระยะเวลาการเช่านี้ หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านี้ ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ทุกประการ รวมตลอดถึงปฏิบัติตามคำมั่นของผู้ให้เช่าที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้น  
- ในทางกลับกันผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญานี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้เช่าภายใต้ตามสัญญานี้ต่อไปเสมือนหนึ่งเป็นคู่สัญญามาตั้งแต่ต้นเช่นกัน
  - 3) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวและผู้เช่าตกลงยินยอมยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่เรียกร้องค่าตอบแทนอื่นๆ ทั้งสิ้น

#### 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 11 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทุนฯ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีที่ไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้เป็นเงิน 1,311,000,000.-บาท  
(-หนึ่งพันสามร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
- กรณีที่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินให้เป็นเงิน 1,319,000,000.-บาท  
(-หนึ่งพันสามร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 1,126,124,000.-บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยยี่สิบหกล้านบาทหนึ่งแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินประเมินให้เป็นเงิน 59,646,000.-บาท (-ห้าสิบล้านหกแสนสี่หมื่นหกพันบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้างประเมินให้เป็นเงิน 1,066,478,000.-บาท (-หนึ่งพันหกสิบล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน-)

ที่ กท.0346(56)-1/2557

วันที่ 2 พฤษภาคม 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

|                                                                                                         |                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อลูกค้า                                                                                              | บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                                                                |
| ประเภททรัพย์สิน                                                                                         | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                      |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน                                                                                        | ภายในซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยวัดเสาธงกลาง ถนนบางนา-ตราด(ทล.34)<br>ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน                                                                                      | โฉนดที่ดินเลขที่ 5533, 5534, 8504 และ 18265 จำนวน 4 โฉนด<br>เนื้อที่รวม 65-0-21.9 ไร่ หรือ 26,021.9 ตารางวา   |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                                                                                      | จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 3 หลัง<br>และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ                  |
| ภาระผูกพัน                                                                                              | โฉนดที่ดินเลขที่ 18265 จำนวนนี้เป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                                    |
| วัตถุประสงค์การประเมิน                                                                                  | เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                          |
| หลักเกณฑ์การประเมิน                                                                                     | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                          |
| วิธีการประเมิน                                                                                          | วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีรายได้                                                                                 |
| วันที่ประเมิน                                                                                           | 8 เมษายน 2557                                                                                                 |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)                                                  | 1,802,000,000.-บาท<br>(-หนึ่งพันแปดร้อยสองล้านบาทถ้วน-)                                                       |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์<br>เข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้)                                | 1,833,000,000.-บาท<br>(-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน-)                                                    |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์<br>เข้าลงทุนรวมกับสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา<br>(โดยวิธีรายได้) | 1,850,000,000.-บาท<br>(-หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)                                                    |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์<br>เข้าลงทุน(โดยวิธีต้นทุนทดแทน)                            | 1,334,976,300.-บาท<br>(-หนึ่งพันสามร้อยสามสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันสามร้อยบาทถ้วน-)                        |
| หมายเหตุ                                                                                                | ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการแล้วเสร็จ 100%                                                           |

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่าและได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



*(Signature)*

( นายชวลิต มัญญสิงห์ )

กรรมการผู้จัดการ

## โครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.23

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

#### แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

#### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้างดังกล่าวบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า และเป็นศูนย์กระจายสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนหลายอาคาร ทรัพย์สินเป็นคลังสินค้าประเภทเก็บอะไหล่รถยนต์ และผลิตภัณฑ์สินค้ารถจักรยานยนต์ ยังรวมไปถึงการจัดระบบและดูแลจากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณถนนบางนา-ตราด (ทล.34) ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-185.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้น บริษัท ฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 170.- บาท / ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

#### 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 100 % ของพื้นที่คลังสินค้า ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี สิ้นสุดสัญญาปี พ.ศ.2561 และ 2566

#### 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า หลังหมดสัญญาเช่า รายได้จะมาจากพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าในตลาด และกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 95%

#### 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินการธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

| ต้นทุนในการดำเนินงาน                     |   | ค่าใช้จ่าย                                                                                    |
|------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าใช้จ่ายในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | : | อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้าง ที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 1.5% ของรายได้รวม |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                     | : | 1.0 % ของกระแสรายได้รวม                                                                       |
| สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต                 | : | 1.0 % ของกระแสรายได้รวม                                                                       |

#### 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ และกำหนดอัตราคิดลดที่ 11 เปอร์เซ็นต์ (เฉพาะส่วนพื้นที่เช่าหลังคา) โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

#### 6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่า ดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 6.0 เปอร์เซ็นต์

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นมูลค่า ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- กรณีไม่รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 1,833,000,000.-บาท  
(-หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน-)
- กรณีรวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา บริษัทฯ ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 1,850,000,000.-บาท  
(-หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมูลค่า เป็นเงิน 1,334,976,300.-บาท  
(-หนึ่งพันสามร้อยสามสิบล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นหกพันสามร้อยบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 442,372,300.-บาท (-สี่ร้อยสี่สิบล้านสามแสนเจ็ดหมื่นสองพันสามร้อยบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้าง ประเมินมูลค่า เป็นเงิน 892,604,000.-บาท (-แปดร้อยเก้าสิบล้านหกแสนสี่พันบาทถ้วน-)

ที่ กท.0355(56)-2/2557

วันที่ 22 เมษายน 2557

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

|                                                                       |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อลูกค้า                                                            | บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                                                                    |
| ประเภททรัพย์สิน                                                       | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง                                                                                          |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน                                                      | เลขที่ 1/8 ถนนทางเข้าสถานีบรรจ และแยกสินค้ากล่อง ตลาดกระบัง(ไอซีดี) แขวงคลองสามประเวศ เขตตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน                                                    | โฉนดที่ดินเลขที่ 38139 เนื้อที่ 35-0-00 ไร่ หรือ 14,000 ตารางวา                                                   |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                                                    | จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ                                      |
| ภาระผูกพัน                                                            | แบ่งเช่ามีกำหนดสิบปีกับ บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด                                                |
| วัตถุประสงค์การประเมิน                                                | เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                              |
| หลักเกณฑ์การประเมิน                                                   | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                              |
| วิธีการประเมิน                                                        | วิธีต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากรายได้                                                                               |
| วันที่ประเมิน                                                         | 9 เมษายน 2557                                                                                                     |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)                | 1,026,000,000.-บาท (-หนึ่งพันยี่สิบหกล้านบาทถ้วน-)                                                                |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้) | 1,051,000,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน-)                                                                  |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)           | 704,247,000.-บาท (-เจ็ดร้อยสี่แสนสองแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-)                                                   |
| หมายเหตุ                                                              | ณ วันตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการฯ แล้วเสร็จ 100%                                                             |

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

## โครงการ WHA Ladkrabang Distribution Center Phase 1 และ Phase 2

### การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

#### แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

#### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดิน พร้อมอาคาร โรงงานและคลังสินค้าที่ก่อให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือ การถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

#### 1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในสถานีบรรจุ และแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง (ไอซีดี) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้าและเป็นศูนย์กระจายสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนมากหลายอาคาร แต่เนื่องจากทรัพย์สินเป็นคลังสินค้าประเภทเก็บ อาคาร และขนม ยังรวมไปถึงการจัดระบบและดูแล จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า จากการสำรวจข้อมูลราคาเช่า บริเวณลาดกระบัง ถนนร่มเกล้า ถนนพัฒนาชนบท 3 ถนนกิ่งแก้ว-ลาดกระบัง 10 ถนนมอเตอร์เวย์ ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 100-140.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่าง ๆ จากสภาพทรัพย์สินซึ่งเป็นคลังสินค้าประเภทฟรีเมียม แวร์เฮาส์ รวมถึงยังมีการบริการดูแลบำรุงรักษาลังสินค้าให้ เป็นทาสี ระบบสาธารณูปโภค โครงสร้างอาคารฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 165.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10%

#### 2. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่า และการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่ประมาณ 100 % ของพื้นที่คลังสินค้า เฟส 1 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี และต่อสัญญาได้อีก 5 ปี หากมีหนังสือบอกกล่าวให้เจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 เดือน สิ้นสุดสัญญาในปี 2564 และมีการต่อสัญญาอีก 5 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2564-2569 คงที่ตลอดระยะเวลา ตามสัญญาเช่ากำหนดไว้ที่ประมาณ 100% หลังหมดสัญญาเช่าในปี 2569-2570 กำหนดไว้ที่ 95% และพื้นที่คลังสินค้า เฟส 2 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 10 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี 2557-2568 คงที่ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า กำหนดไว้ที่ประมาณ 100% หลังหมดสัญญาเช่า กำหนดไว้ที่ 95%

#### 3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า ได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ตามสัญญาเช่าที่ทำไว้ หลังหมดสัญญาเช่ารายได้จะมาจากพื้นที่ที่ปล่อยให้เช่าในตลาด

#### 4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้รวม ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

| ต้นทุนในการดำเนินงาน                   | ค่าใช้จ่าย                                                                                        |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | อ้างอิงจากเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายของผู้ว่าจ้างที่จัดส่งมาให้ ซึ่งไม่เกิน 1.5% ของกระแสรายได้รวม |
| - ค่าเช่าที่ดินรถไฟ ปีกเสาพาดสายไฟฟ้า  | อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ<br>และสมมติฐานกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10%                 |
| - ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา                 | 1 % ของกระแสรายได้รวม                                                                             |
| - ค่าแรงงานปรับปรุงในอนาคต             | 1 % ของกระแสรายได้รวม                                                                             |

#### 5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

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

#### 6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่า ดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 6.0 เปอร์เซ็นต์

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ซึ่งเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน

- บริษัทฯ ประเมินให้ เป็นเงิน 1,051,000,000.-บาท (-หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

#### สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

จากปัจจัยและองค์ประกอบต่างๆ บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน เป็นเงิน 704,247,000.-บาท (-เจ็ดร้อยสี่แสนสองแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดินประเมินให้เป็นเงิน 175,000,000.-บาท (-หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
- สิ่งปลูกสร้างประเมินให้เป็นเงิน 529,247,000.-บาท (-ห้าร้อยยี่สิบเก้าแสนสี่หมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-)