สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD

ที่ กท.0101/2559

วันที่ 9 พฤษภาคม 2559

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 888, 888/1-888/12, 888/14-888/18 หมู่ที่ 7 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	หนังสือสัญญาเช่าช่วงของโฉนดที่ดินเลขที่ 129645 เนื้อที่ 66-2-85 ไร่ หรือ 26,685 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 13 รายการ ได้แก่ อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง และอาคารประกอบอื่น ๆ
ภาระผูกพัน	แบ่งเช่าช่วง (มีกำหนดสิบห้าปี) กับ บริษัท ชิโน-แปซิฟิคเทรดดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2559
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)	1,370,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (โดยวิธีรายได้)	1,387,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวม สัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	1,405,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD.

(นายชูเกียรติ พยับวิภาพงศ์)
กรรมการผู้จัดการ

โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit Km.5

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

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

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงจำนวนหลายอาคาร จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าและการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า

ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน พบว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่า บริเวณย่านถนนบางนา-ตราด ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 150-180.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย ราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 160.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่า ปัจจุบันมีสัญญาเช่าระยะยาว 20 ปี คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 47% ของพื้นที่คลังสินค้า เมื่อสิ้นสุดสัญญาในปี 2577

การกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2559-2583 ประมาณ 92.5% และ ปี 2584-2586 ประมาณ 90% คงที่ตลอดประมาณการ

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าสามารถแบ่งได้ 2 ส่วน ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญา เช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้ จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

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

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่เกิน 3% ของกระแสรายได้รวม
- ค่าเช่าที่ดิน	ตามสัญญาเช่าที่ดิน
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของกระแสรายได้รวม
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1 % ของกระแสรายได้รวม

หมายเหตุ : ตามหนังสือสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) ฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 ระบุว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้ให้เช่า ตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน โกดังเก็บสินค้า ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า และได้ปลูกสร้างลงบนที่ดิน ที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียม ภาษี อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 10.5 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินลด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นเงิน 1,370,000,000.-บาท (-หนึ่งพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ รวมเป็นเงิน 920,646,000.-บาท (-เก้าร้อยยี่สิบล้านหกแสนสี่หมื่นหกพันบาทถ้วน-)

ที่ดินมูลค่า เป็นเงิน 68,241,000.-บาท (-หกสิบแปดล้านสองแสนสี่หมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน-)

สิ่งปลูกสร้างมูลค่า เป็นเงิน 852,405,000.-บาท (-แปดร้อยห้าสิบสองล้านสี่แสนห้าพันบาทถ้วน-)

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD

ที่ กท.0102/2559

วันที่ 10 พฤษภาคม 2559

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท

ตามที่บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 7/1-17 ถนนเข้าสถานีบรรจุ และแยกสินค้ากล่อง ลาดกระบัง(ไอซีดี)
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	โฉนดที่ดินเลขที่ 1482,42151-42154,44285-44287,45003 และ 45005 จำนวน 10 โฉนด
ภาระผูกพัน	เนื้อที่รวม 99-1-51 ไร่ หรือ 39,751 ตารางวา
วัตถุประสงค์การประเมิน	จำนวน 9 รายการได้แก่ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 8 หลัง และส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ
ภาระผูกพัน	1.) โฉนดที่ดินเลขที่ 1482, 42151-42154 และ 44285-44287
	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
	2.) โฉนดที่ดินเลขที่ 45003 และ 45005 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
	3.) โฉนดที่ดินเลขที่ 1482,42151-42154 แบ่งเช่ารวมห้าโฉนด มีกำหนดสิบปี(ระหว่างจำนอง)
	กับบริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2559
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีรายได้)	2,540,000,000.-บาท (-สองพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันตรวจสอบ (โดยวิธีต้นทุนทดแทน)	1,803,640,000.-บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านหกแสนสี่หมื่นบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,586,000,000.-บาท (-สองพันห้าร้อยแปดสิบหกล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา	2,603,000,000.-บาท (-สองพันหกร้อยสามล้านบาทถ้วน-)

บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

BKKPA
บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด
BANGKOK PROPERTY APPRAISAL CO.,LTD.

(นายชูเกียรติ พยับวิภาพงศ์)
กรรมการผู้จัดการ

1420/2 ซอยหลังอาคารตึกไทย ถนนพระราม 4 คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 Tel. 0-2240-1250-1, 0-2240-0861-2, 0-2671-3873-5, 0-2671-0373
1420/2 RAMA IV ROAD KLONGTOEY BANGKOK 10110 www.bkkpa.co.th Fax : 0-2249-3377, 0-2249-3343

โครงการ WHA Mega Logistics Center Ladkrabang

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

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

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มธุรกิจที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บสินค้า ส่วนสถานการณ์ในการแข่งขันนั้นอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมีอาคารคลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงมีไม่มาก จากข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่า และการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า รายละเอียดของการเช่า แนวโน้มและเงื่อนไขของการปรับค่าเช่า

ลักษณะการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน พบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้า มีค่าเช่าเฉลี่ย ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจข้อมูลราคาค่าเช่า บริเวณย่านถนนลาดกระบัง ซึ่งใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินพบว่าราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าอยู่ในช่วง 145-200.-บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย ราคาค่าเช่าตลาดขึ้นอยู่กับสภาพทำเล ที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่า พื้นที่คลังสินค้าเท่ากับ 160.-บาท/ตารางเมตร/เดือน

สำหรับอัตราการปรับค่าเช่า กำหนดการปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ครั้งละ 10 %

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

จากการตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าและการสำรวจสภาพการเช่าพื้นที่ พบว่าปัจจุบันมีสัญญาเช่าระยะยาว 10 ปี คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 17% ของพื้นที่ เมื่อสิ้นสุดสัญญาในปี 2566

การกำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2559-2568 ประมาณ 95% คงที่ตลอดประมาณการ

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการพื้นที่คลังสินค้าสามารถแบ่งได้ 2 ส่วน ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

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

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
- ค่าใช้จ่ายด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่เกิน 3.5% ของกระแสรายได้รวม
- ค่าเช่าที่ดินพาดสายไฟฟ้า	อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ แล้วสมมติฐานกำหนดการปรับค่าเช่าเพิ่มทุก ๆ 3 ปี ครั้งละ 10%
- ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1% ของกระแสรายได้รวม
- สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	1 % ของกระแสรายได้รวม
- ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	3% จากมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปี 2568

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 9.5 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ

6. การกำหนดสมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่า และอัตราการเข้าเช่า ดังนั้นผู้ประเมินฯ จึงคาดหวังผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินนั้นออกไปไว้ที่ 7 เปอร์เซ็นต์

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินลด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ เป็นเงิน 2,540,000,000.-บาท (-สองพันห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุนทดแทน

เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และข้อมูลราคาตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินโดยนำมาเปรียบเทียบในตารางแสดงศักยภาพของที่ดิน รวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ รวมเป็นเงิน 1,803,640,000.-บาท (-หนึ่งพันแปดร้อยสามล้านหกแสนสี่หมื่นบาทถ้วน-)

ที่ดินมูลค่า เป็นเงิน 596,265,000.- บาท (-ห้าร้อยเก้าสิบหกล้านสองแสนหกหมื่นห้าพันบาทถ้วน-)

สิ่งปลูกสร้างมูลค่า เป็นเงิน 1,207,375,000.- บาท (-หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดล้านสามแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน-)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 62,105.25 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 888, 888/1-12 และ 888/14 -18 หมู่ที่ 4

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ ชลหารพิจิตร กม.5"

ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011)

ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 59-10145 (1) GL

จัดทำโดย:

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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 11 พฤษภาคม 2559

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่	:	59-10145 (1) GL
ชื่อลูกค้า	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 62,105.25 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **สิทธิการเช่าช่วงที่ดินระยะยาว 30 ปี** ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ มีเนื้อที่เช่ารวม 66 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 26,685.0 ตารางวา ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ประเมินฯ คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี
- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 5 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้า อาคารเอ เลขที่ 888, 888/1	9,461.00
2	คลังสินค้า อาคารบี เลขที่ 888/2-3	7,156.00
3	คลังสินค้า อาคารซี, ดี เลขที่ 888/4-6, 888/9-11	28,952.25
4	คลังสินค้า อาคารอี, เอฟ เลขที่ 888/7-8	9,380.00
5	คลังสินค้า อาคารจี เลขที่ 888/12, 888/14	7,156.00
	พื้นที่เช่าสุทธิ	**62,105.25**

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)

- <u>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</u> จำนวน 10 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงอาหาร หลังที่ 1 เลขที่ 888/16	264.00
2	อาคารโรงอาหาร หลังที่ 2 เลขที่ 888/18	186.40
3	อาคารป้อมยาม หลังที่ 1 เลขที่ 888/15	4.00
4	อาคารป้อมยาม หลังที่ 2 เลขที่ 888/17	4.00
5	อาคารป้อมยาม หลังที่ 3	4.00
6	หลังคาคลุมจอดรถ	561.20
7	รั้วกำแพงสูง 2.00 เมตร พร้อมประตูเหล็กเปิดเข้า-ออก ยาว	1,308.16 เมตร
8	ถนนและลานคอนกรีต	40,717.90
9	ป้ายสูง 30.00 เมตร	1.00 ชุด
10	ป้ายชื่อโครงการ	23.68

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่เลขที่ 888, 888/1-12 และ 888/14 -18 หมู่ที่ 4 โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ ชลหารพิจิตร กม.5" ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 129645

ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : 1.นายศุภโชค มีอำพล 2 .นางศศิวิมล มีอำพล 3. นางภัทรพร วรทรัพย์ ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556

ภาระผูกพัน :

<u>ฉบับที่ 1</u> สัญญาเช่าช่วงระยะยาว 30 ปี ระหว่างนางอารีรัตน์ มีอำพล (ให้เช่าเดิม) กับบริษัท อรุณวงค์รัตน์ จำกัด (ผู้เช่า) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ประเมินฯ คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี ลงวันที่ 26 มีนาคม 2556

<u>ฉบับที่ 2</u> สัญญาเช่าช่วงระยะยาว 30 ปี ระหว่างบริษัท อรุณวงค์รัตน์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าช่วง ณ วันที่ประเมินฯ คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี และ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี ลงวันที่ 26 มีนาคม 2556

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ภาระผูกพัน	:	ฉบับที่ 3 สัญญาเช่าช่วงระยะยาว 15 ปี ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) กับบริษัท ซีโน่ - แปซิฟิค เทรดดิ้ง(ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม ถึง 31 กรกฎาคม 2572 ลงวันที่ 1 เมษายน 2556
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	1 มีนาคม 2559
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ คงเหลือระยะเวลา 27.08 ปี	:	**1,397,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี	:	**1,405,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน)**

<u>หมายเหตุ</u> : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 268
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสมชาย บุบผาดาษ
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนรีรัตน์ ศรีคำ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี

การประมาณการณ์รายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 5 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 62,105.25 ตารางเมตร

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้า อาคารเอ เลขที่ 888, 888/1	9,461.00
2	คลังสินค้า อาคารบี เลขที่ 888/2-3	7,156.00
3	คลังสินค้า อาคารซี, ดี เลขที่ 888/4-6, 888/9-11	28,952.25
4	คลังสินค้า อาคารอี, เอฟ เลขที่ 888/7-8	9,380.00
5	คลังสินค้า อาคารจี เลขที่ 888/12, 888/14	9,380.00
	พื้นที่เช่าสุทธิ	**62,105.25**

รายได้อื่นๆ

ลำดับที่	อาคาร	รายละเอียด	จำนวน
3	คลังสินค้า อาคารซี เลขที่ 888/4-6	Rack	31,998 ชิ้น
		Pallet	20,000 ชิ้น

หมายเหตุ : 1) รายได้อื่นๆ ในส่วนนี้ บริษัทฯ ได้นำมาคำนวณรวมไว้ในรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบันแล้วในแต่ละอาคาร

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 90-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)		
	ปี 2559 (1 ธ.ค.-31 ธ.ค.)	ปี 2560 - ปี 2585 (1 ม.ค.-31 ธ.ค.)	ปี 2586 (1 ม.ค.-30 พ.ย.)
คลังสินค้า เอ1/1, เอ1/2 คลังสินค้า เอ2/1, เอ2/2	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า บี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า ซี1, ซี2, ดี 1, ดี 2	190	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า อี และ เอฟ	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า จี	150	ปรับเพิ่มขึ้น 3%	ปรับเพิ่มขึ้น 3%

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

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)			
	ปี 2559 (1 ธ.ค.-31 ธ.ค.)	ปี 2560	ปี 2561-ปี2571	ปี 2572-ปี 2586 (1 ม.ค.-30 พ.ย.)
คลังสินค้า เอ1/1, เอ1/2, เอ2/1, เอ2/2	95%	95%	95%	95%
คลังสินค้า บี	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า ซี1, ซี2, ดี1, ดี 2	100%	100%	100%	95%
คลังสินค้า อี และ เอฟ	100%	95%	95%	95%
คลังสินค้า จี	100%	95%	95%	95%

<u>รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์</u>

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทราบว่าพื้นที่หลังคาทั้งโครงการมีพื้นที่ประมาณ 57,579.86 ตาราเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์เป็นหลังคาพลังงาน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ดังนี้

ปี (พ.ศ.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)
1 ธันวาคม 2559 - 30 พฤศจิกายน 2564	3.00
1 ธันวาคม 2564 - 30 พฤศจิกายน 2569	3.30
1 ธันวาคม 2569 - 30 พฤศจิกายน 2574	3.63
1 ธันวาคม 2574 - 30 พฤศจิกายน 2579	3.99
1 ธันวาคม 2579 - 30 พฤศจิกายน 2584	4.39

<u>โดยสมมติฐานในครั้งนี้บริษัทฯ คาดการณ์รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนของผู้เช่าพื้นที่หลังคาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</u>

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำการอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าสาธารณูปโภค (น้ำ-ไฟ) ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทฯ กำหนดปี 2559 เท่ากับ 3,404,000 บาทต่อปี หรือ (ธันวาคม) เท่ากับ 279,475 บาท และปีถัดไปปรับเพิ่ม 1.5% ทุกๆปี จนสิ้นสุดการคาดการณ์

โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัท ดับบลิวเอซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตามสัญญาเช่าฯ

ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม (ยกเว้นรายได้ในส่วนของพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์)

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 10.0% โดยพิจารณาจาก Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 6.0%

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559 คงเหลือระยะเวลา 26.33 ปี

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สินและวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,405,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยห้าล้านบาทถ้วน)**

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คลังสินค้าให้เช่า จำนวน 8 หลัง

พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 95,110.00 ตารางเมตร

ตั้งอยู่เลขที่ 7/1-17 ถนนไอ ซี ดี

โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง"

แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 59-10144 (1) GL

จัดทำโดย:

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ 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 11 พฤษภาคม 2559

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายงานเลขที่	:	59-10144 (1) GL
ชื่อลูกค้า	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 8 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 95,110.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดประกอบด้วย

- **ที่ดิน** ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่รวม 99 ไร่ 1 งาน 51.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 39,751.0 ตารางวา
- **สิ่งปลูกสร้าง** จำนวน 8 รายการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร เอ 1 และ เอ 2 เลขที่ 7/16 และ 7/15	20,025.00
2	คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/14 และ 7/13	9,747.00
3	คลังสินค้า อาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 7/12 และ 7/11	9,747.00
4	คลังสินค้า อาคาร ดี 1 และ ดี 2 เลขที่ 7/10 และ 7/9	9,747.00
5	คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 7/8 และ 7/7	9,747.00
6	คลังสินค้า อาคาร เอฟ 1 และ เอฟ 2 เลขที่ 7/6 และ 7/5	9,747.00
7	คลังสินค้า อาคาร จี 1 และจี 2 เลขที่ 7/4 และ 7/3	9,747.00
8	คลังสินค้า อาคาร เอเอแอล เลขที่ 7/1 และ 7/2	16,603.00
	พื้นที่เช่าสุทธิ	**95,110.00**

พร้อมงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ และระบบป้องกันอัคคีภัย

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	:	• สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ประกอบด้วย

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	อาคารโรงอาหาร บ้านเลขที่ 7/17	252.00
2	อาคารพักคอย	68.00
3	รั้วกำแพง สูง 2.00 เมตร ยาว	1,993.00 เมตร
4	ถนนและลานคอนกรีต	66,411.50
5	ป้ายสูง 20.0 เมตร	1.00 ชุด

ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ตั้งอยู่เลขที่ 7/1-17 ถนนไอ ซี ดี โครงการ "ดับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง" แขวงคลองสามประเวศ เขต ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005 จำนวนรวม 10 ฉบับ
ลักษณะการถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	1. ที่ดินจำนวน 8 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286 และ 44287 ติดจำนองกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) 2. ที่ดินจำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 45003 และ 45005 ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ 3. ที่ดินบางส่วนของจำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 1482,42151, 42152, 42153 และ 42154 เนื้อที่รวม 20 ไร่ 2 งาน 59.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 8,259.0 ตารางวา ติดสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทคลังสินค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เลขที่ 7/1-2 ระยะเวลา 10 ปี ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์เปเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ให้เช่า) กับบริษัท ฮอนด้า โลจิสติกส์ เอเชีย จำกัด (ผู้เช่า) ระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2566
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)	
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 มีนาคม 2559
หลักเกณฑ์การประเมิน	: ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินฯ	**: 2,355,000,000 บาท (สองพันสามร้อยห้าสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559	**: 2,421,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

หมายเหตุ : บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.268
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสมชาย บุบผาดาษ
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวกมลวรรณ อ้นโม

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559

การประมาณการณ์รายได้

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 8 หลัง มีพื้นที่เช่าสุทธิรวม 95,110.00 ตารางเมตร

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ (ตรม.)
1	คลังสินค้าอาคาร เอ 1 และ เอ 2 เลขที่ 7/16 และ 7/15	20,025.00
2	คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/14 และ 7/13	9,747.00
3	คลังสินค้า อาคาร ซี 1 และ ซี 2 เลขที่ 7/12 และ 7/11	9,747.00
4	คลังสินค้า อาคาร ดี 1 และ ดี 2 เลขที่ 7/10 และ 7/9	9,747.00
5	คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 7/8 และ 7/7	9,747.00
6	คลังสินค้า อาคาร เอฟ 1 และเอฟ 2 เลขที่ 7/6 และ 7/5	9,747.00
7	คลังสินค้า อาคาร จี 1 และจี 2 เลขที่ 7/4 และ 7/3	9,747.00
8	คลังสินค้า อาคาร เอเอแอล เลขที่ 7/1 และ 7/2	16,603.00
	พื้นที่เช่าสุทธิ	**95,110.00**

รายได้อื่นๆ

ลำดับที่	อาคาร	รายละเอียด	จำนวน
1	คลังสินค้าอาคาร บี 1 และ บี 2 เลขที่ 7/14 และ 7/13	Rack	10,526 ชิ้น
		Tunnel	36 ตร.ม.
2	คลังสินค้า อาคาร ดี 2/1	Rack	2,702 ชิ้น
3	คลังสินค้า อาคาร อี 1 และ อี 2 เลขที่ 7/8 และ 7/7	Rack	10,526 ชิ้น
		Tunnel	36 ตร.ม.

หมายเหตุ : 1) รายได้อื่นๆ ในส่วนนี้ บริษัทฯ ได้นำมาคำนวณรวมไว้ในรายได้ค่าเช่าพื้นที่จากผู้เช่าปัจจุบันแล้วในแต่ละอาคาร

2) อุปกรณ์ Tunnel ติดตั้งระหว่างอาคาร บี และ อี

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 90-170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ดังนี้

อาคาร	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)		
	ปี 2559 (1 ธ.ค.-31 ธ.ค.)	ปี 2560	ปี2561-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอ	150	155	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า เอเอแอล	180	185	ปรับเพิ่มขึ้น 3%
คลังสินค้า บี ซี ดี อี เอฟและจี	150	155	ปรับเพิ่มขึ้น 3%

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

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)			
	ปี 2559 (1 ธ.ค.-31 ธ.ค.)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอ	100%	100%	95%	95%
คลังสินค้า บี ซี ดี อี เอฟและจี	100%	97%	95%	95%

อาคาร	อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (%)	
	ปี 2559 (1 ธ.ค.-31 ธ.ค.)-2565	ปี 2566-ปีสิ้นสุดการคาดการณ์
คลังสินค้า เอเอแอล	100%	95%

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทราบว่าพื้นที่หลังคาทั้งโครงการมีพื้นที่ประมาณ 92,272.50 ตาราเมตร โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้ประโยชน์เป็นหลังคาพลังงาน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ดังนี้

ปี (พ.ศ.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)
1 ธันวาคม 2559 - 30 พฤศจิกายน 2564	3.00
1 ธันวาคม 2564 - 30 พฤศจิกายน 2569	3.30
1 ธันวาคม 2569 - 30 พฤศจิกายน 2574	3.63

โดยสมมติฐานในครั้งนี้บริษัทฯ คาดการณ์รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการลงทุนของผู้เช่าพื้นที่หลังคาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 โดยมีอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ทำการอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก ผู้ว่าจ้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ, ค่าไฟ) ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทฯ กำหนดปี 2559 เท่ากับ 5,630,000 บาทต่อปี หรือ (เดือนธันวาคม) เท่ากับ 469,212 บาท และปีถัดไปปรับเพิ่มขึ้น 1.5% ทุกๆปี จนสิ้นสุดการคาดการณ์

โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม

ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.0% ของรายได้รวม (ยกเว้นรายได้ในส่วนของพื้นที่หลังคาพลังงานแสงอาทิตย์)

ค่าธรรมเนียมในการขาย บริษัทฯ กำหนดที่อัตรา 1.5% ของมูลค่าทรัพย์สินจากผลตอบแทนการลงทุน

<u>การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)</u>

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

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน วันที่ 1 ธันวาคม 2559

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว **<u>สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 2,421,000,000 บาท (สองพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)</u>**