



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง
ตั้งอยู่เลขที่ 600/25-27, 600/37, 621, 621/1 และ 621/3-4
ภายใน “โครงการ สวนอุตสาหกรรมศรีสพพัฒน์ ศรีราชา”
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1808-GL-1

1 ธันวาคม 2567

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เสนอต่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1808-GL-1

วันที่ 1 ธันวาคม 2567

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในโครงการ สวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา ศรีราชา

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี การประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภท "อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,760.00 ตารางเมตร" ตั้งอยู่เลขที่ 600/25-600/27, 600/37, 621, 621/1 และ 621/3-621/4 ภายใน "สวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา ศรีราชา" ถนนเคออสพัฒนา ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดิน 15944 และ 21814 จำนวน 2 ฉบับ (ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 53-1-61.0 ไร่ หรือเท่ากับ 21,361.0 ตารางวา และที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เฉพาะส่วนที่ทรัสต์ฯ เข้าลงทุน) เนื้อที่ประมาณ 9-0-71.49 ไร่ หรือเท่ากับ 3,671.49 ตารางวา โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	ขนาดเนื้อที่ดินที่ทำการประเมินฯ	ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/37 (ตั้งอยู่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 15944)	1-3-95.89 ไร่ (795.89 ตารางวา)	3,240.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/25-600/27 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 15944)	3-0-37.5 ไร่ (1,237.5 ตารางวา)	4,860.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621, 621/1 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 21814)	2-0-19.05 ไร่ (819.05 ตารางวา)	3,240.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621/3, 621/4 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 21814)	2-0-19.05 ไร่ (819.05 ตารางวา)	3,420.00

รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

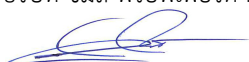
บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 298,900,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
(ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายศักดิ์ โชติฉ่ำสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

และทางบริษัท ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	14,760.00	175.00

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.5% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.0% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่		
		1	2-9	10 – End
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	100%	95%	90%

รายรับอื่น ๆ

- รายรับจากค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
 - ค่าส่วนกลาง (อ้างอิงตามสัญญาเช่ารายย่อยฉบับเดิม) 3,500 บาท/สัญญา/เดือน
 - ค่าส่วนกลาง (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ารายย่อย (เดิม)) 2.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับขึ้น 5.0% ทุก ๆ 3 ปี

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
(อ้างอิงตามสัญญาเช่ารายย่อยฉบับเดิม) 3,500 บาท/สัญญา/เดือน
(หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ารายย่อย (เดิม)) 2.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับขึ้น 5.0% ทุก ๆ 3 ปี
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด 1.80% จากรายรับรวม

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 228,470 บาท ในปี 1 (อ้างอิงตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้น 10% ทุก ๆ ปี (ตามรอบบัญชีราคาประเมินฯ)
- ค่าประกันอัคคีภัย เท่ากับ 119,653 บาท ในปี 1 และปรับเพิ่มปีละ 2 เปอร์เซ็นต์ (คิดที่ 0.1% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ ไม่รวมฐานราก)
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ค่าตอบแทนในการบริหาร 2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ในอาคาร ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสด ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่ 10.00% ทั้งนี้ โดยปกติอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินการธุรกิจประเภทเดียวกันกับทรัพย์สิน จะมีอัตราอยู่ในระดับประมาณ 8%-9% ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคต ประกอบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า มีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา 27.92 ปี

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้ สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 298,900,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	298,900,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	81,090,000 บาท

12) สรุปผลการประเมินมูลค่า

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามสัญญาอายุสัญญาคงเหลือโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใด ๆ หรือ ข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 298,900,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

หมายเหตุ : -

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา/ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายกุลวิษ ภิรม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง
ตั้งอยู่เลขที่ 139/2 และ 139/4 หมู่ที่ 5
ภายใน “โครงการ สวนอุตสาหกรรมศรีสพพัฒน์ กบินทร์บุรี”
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1809-GL-1

1 ธันวาคม 2567

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เสนอต่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1809-GL-1

วันที่ 1 ธันวาคม 2567

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในโครงการ สวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา กบินทร์บุรี

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี การประเมินครั้งนี้ เป็นการประเมินสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “อาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่ารวม 16,145.00 ตารางเมตร” ตั้งอยู่เลขที่ 139/2 และ 139/4 หมู่ที่ 5 ภายใน “สวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา กบินทร์บุรี” ซอยเจ้าสำเภา ถนนสุวรรณศร (ทล. 33) ตำบลนบพิตำ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ที่ดินซึ่งเป็นการประเมิน ประกอบด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดิน 4207 ,18530 และ 89280 จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 53-1-91.4 ไร่ หรือเท่ากับ 21,391.4 ตารางวา และที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เฉพาะส่วนที่ทรัสต์ฯ เช่าลงทุน) เนื้อที่ประมาณ 9-2-63.88 ไร่ หรือเท่ากับ 3,863.88 ตารางวา โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	ขนาดเนื้อที่ดิน ที่ทำการประเมินฯ	ขนาดพื้นที่ใช้สอย อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 139/2 (ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 4207)	9-2-63.88 ไร่ (3,863.88 ตารางวา)	4,536.00
2	อาคารโรงงานชั้นเดียว เลขที่ 139/2 (ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 4207)		3,888.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 139/2 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 4207 และ 18530)		4,720.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว เลขที่ 139/4 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 4207, 18530 และ 89280)		3,032.00

รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 278,700,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบแปดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษารายการบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติเฉลิมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	13,144	150.00
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว	3,001	145.00

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.5% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.0% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่		
		1 – 5	6 – 10	11 – END
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	100%	100%	90%
2	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว	100%	100%	90%

รายรับอื่นๆ

- รายรับค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 2.5 บาท และปรับเพิ่ม 5% ทุก ๆ 3 ปี

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง 2.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่ม 5% ทุก ๆ 3 ปี
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด 1.80% จากรายรับรวม

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด พิจารณาค่าตอบแทน 1 เดือน สำหรับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา และค่าตอบแทน 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่ารายเดิมทำสัญญา (ในสัดส่วน 70/30)

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 131,665 บาท ในปีที่ 1 (อ้างอิงตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์) และพิจารณาปรับเพิ่ม 10% ทุก ๆ 4 ปี (ตามรอบบัญชีราคาประเมินฯ)
- ค่าประกันภัย 137,279 บาท (คิดที่ 0.1% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (RCN) ไม่รวมฐานราก) ในปีที่ 1 และพิจารณาปรับเพิ่มปีละ 2% ทุก ๆ ปี
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ค่าตอบแทนในการบริหาร 2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสด ณ ปีที่มีมูลค่างวดทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่อัตรา 10.00% ทั้งนี้โดยปกติอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกันกับทรัพย์สิน จะมีอัตราอยู่ในระดับประมาณ 8%-9% ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคต ประกอบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า มีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา 27.92 ปี

สรุปผลการประเมินมูลค่า โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเหมือนกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่างวดทรัพย์สินได้ดังนี้ สรุปมูลค่างวดทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 278,700,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

“ตารางการคำนวณมูลค่างวดทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

สรุปผลการประเมินมูลค่างวดทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่างวดทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ก) มูลค่างวดทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่างวดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่างวดทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	278,700,000 บาท

ข) มูลค่างวดทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่างวดทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่างวดทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	85,930,000 บาท

12) สรุปผลการประเมินมูลค่า

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามสัญญาอายุสัญญาคงเหลือโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือข้อดกกลพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 278,700,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

หมายเหตุ : -

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแสงสัมกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา/ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอรัม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววนิดา ทองสาย



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 269/1-12

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 229, 229/5

ภายใน “โครงการ สวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา แม่สอด”

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1810-GL-1

1 ธันวาคม 2567

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เสนอต่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1810-GL-1

วันที่ 1 ธันวาคม 2567

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในโครงการ สวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา แม่สอด

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี การประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภท “อาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 22,435.00 ตารางเมตร” ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 269/1-12 ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 229 และ 229/5 ภายใน “สวนอุตสาหกรรมเครือสพพัฒนา แม่สอด” ถนนสายแม่สอด - แม่ระมาด (ทล.105) ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก ที่ดินซึ่งเป็นการประเมิน ประกอบด้วยทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 บางส่วนของโฉนดที่ดิน 46829, 46830 และ 46831 จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ 91-0-25.0 ไร่ หรือเท่ากับ 36,425.0 ตารางวา และที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เฉพาะส่วนที่ทรัสต์ฯ เข้าลงทุน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 20-1-49.53 ไร่ หรือเท่ากับ 8,149.53 ตารางวาพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 บางส่วนของโฉนดที่ดิน 34896 จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ 73-2-55.0 ไร่ หรือเท่ากับ 29,455.0 ตารางวา และที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เฉพาะส่วนที่ทรัสต์ฯ เข้าลงทุน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 1-3-82.32 ไร่ หรือเท่ากับ 782.32 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการทรัพย์สิน	ขนาดเนื้อที่ดิน ที่ทำการประเมินฯ	ขนาดพื้นที่ใช้สอย อาคาร (ตร.ม.)
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1			
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/5, 8-10 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46830 และ 46831)	16-1-43.68 ไร่ (6,543.68 ตารางวา)	6,591.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/4, 6, 7 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46830 และ 46831)		6,006.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/11-12 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46831)		3,548.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/2 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)	4-0-5.85 ไร่ (1,605.85 ตารางวา)	1,818.00
5	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/3 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)		1,404.00
6	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/1 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)		1,012.00
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2			
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 34896)	1-3-82.32 ไร่ (782.32 ตารางวา)	1,800.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229/5 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 34896)		464.00

รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 261,700,000 บาท (สองร้อยหกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแสงสัมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	22,435.00	100.00
2	พื้นที่ภายนอกอาคาร	1,638.00	12.00

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2.5% ทุกๆ 3 ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.0% และส่วนพื้นที่ดินภายนอกอาคาร บริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่า 5.0% ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่		
		1-3	4-10	11-End
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน	98%	90%	92%
2	พื้นที่ภายนอกอาคาร	100%	55%	55%

รายรับอื่นๆ

- รายได้จากค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่
 - ค่าสาธารณูปโภค (อ้างอิงตามสัญญาเช่ารายย่อยเดิม)
 - ส่วนของพื้นที่อาคารที่เช่า 3,500 บาท/เดือน/สัญญารายย่อย
 - ส่วนของพื้นที่ภายนอก (ที่ดิน) 0.43 บาท/ตารางเมตร/เดือน
 - ค่าสาธารณูปโภค (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ารายย่อยเดิม)
 - ส่วนของพื้นที่อาคารที่เช่า 2.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับอัตราค่าเช่า 5.0% ทุกๆ 3 ปี
 - ส่วนของพื้นที่ภายนอก (ที่ดิน) 1,000 บาท/ไร่/เดือน ปรับอัตราค่าเช่า 5.0% ทุกๆ 3 ปี

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ตามสัญญาเช่ารายย่อยเดิม)
 - ค่าส่วนกลาง / พื้นที่ภายนอกอาคาร (ที่ดิน) 0.43 บาท/ตารางเมตร/เดือน
(ตามสัญญาเลขที่ HY.MS.2.2023.003 และ 004)
 - ค่าส่วนกลาง / พื้นที่อาคารที่เช่า 3,500 บาท/เดือน/สัญญารายย่อย
(ตามสัญญาเลขที่ มส.1.001/2565)
- ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่ารายย่อยเดิม)
 - ค่าส่วนกลาง พื้นที่อาคารที่เช่า 2.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน
 - ค่าส่วนกลาง พื้นที่ภายนอกอาคาร (ที่ดิน) 1,000 บาท/ไร่/เดือน
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด 1.80% จากรายได้พื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด พิจารณาค่าตอบแทน 1 เดือน สำหรับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา และค่าตอบแทน 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่ารายเดิมทำสัญญา (ในสัดส่วน 70/30)

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 490,134 บาท ในปี 1 (อ้างอิงตามเกณฑ์ของกรมธนารักษ์) และพิจารณาปรับเพิ่ม 10% ทุก ๆ 4 ปี (ตามรอบบัญชีราคาประเมินฯ)
- ค่าประกันภัย 182,727 บาท (คิดที่ 0.1% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (RCN) ไม่รวมฐานราก) ในปี 1 และพิจารณาปรับเพิ่มปีละ 2% ทุก ๆ ปี
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ค่าตอบแทนในการบริหารฯ 2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการและอุปกรณ์ในอนาคต ปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสด ณ ปีที่มีมูลค่างานทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่ 10.00% ทั้งนี้ โดยปกติอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานธุรกิจประเภทเดียวกันกับทรัพย์สิน จะมีอัตราอยู่ในระดับประมาณ 8%-9% ซึ่งพิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคต ประกอบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่า มีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา 27.92 ปี

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่างานทรัพย์สินได้ดังนี้ **สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 261,700,000 บาท (สองร้อยหกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)**

“ตารางการคำนวณมูลค่างานทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

สรุปผลการประเมินมูลค่างานทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่างานทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	261,700,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สิน (ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 27.92 ปี)	163,010,000 บาท

12) สรุปผลการประเมินมูลค่า

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจากทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามสัญญาอายุสัญญาคงเหลือโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือ ข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 261,700,000 บาท (สองร้อยหกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 11 เดือน) ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

หมายเหตุ : -

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา/ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวภพ

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอรัมย์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 234, 236, 236/1 และ 236/2

ภายใต้ชื่อ “โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี”

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-1811-GL-1

1 ธันวาคม 2567

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เสนอต่อ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-1811-GL-1

วันที่ 1 ธันวาคม 2567

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใน “โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี”

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนดได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 48854 และ 50580 เนื้อที่ดินรวม 47-0-79.4 ไร่หรือเท่ากับ 18,879.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตั้งอยู่เลขที่ 234, 236, 236/1 และ 236/2 ภายใต้ชื่อ “โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี” ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	ขนาดเนื้อที่ดิน ที่ทำการประเมินฯ	ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 236, 236/1 และ 236/2	47-0-79.4 ไร่ (18,879.4 ตารางวา)	68,162.00
2	อาคารโรงอาหาร 2 ชั้น เลขที่ 234		840.00
3	อาคารป้อมยาม หลังที่ 1		28.00
4	อาคารป้อมยามม หลังที่ 2		5.00

รายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,787,700,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2568

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าตลาด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	64,723	170.00

โดยทางบริษัทฯ ประเมินการปรับอัตราค่าเช่าที่ 2.5% ทุก ๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 2.0% ถึง 3.0% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ปีที่		
		1-3	4-10	End
1	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น	95%	92%	90%

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา 1.00% จากรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด 1.80% จากรายรับรวม

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด พิจารณาค่าตอบแทน 1 เดือน สำหรับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา และค่าตอบแทน 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่ารายเดิมทำสัญญา (ในสัดส่วน 70/30)

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1,517,621 บาท (อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายจริง) และพิจารณาปรับเพิ่ม 10% ทุก ๆ 4 ปี (ตามรอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์)
- ค่าประกันภัย 730,000 บาท (คิดที่ 0.1% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ (RCN) ไม่รวมฐานราก) ในปี 1 และพิจารณาปรับเพิ่มปีละ 2% ทุก ๆ ปี
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 3.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
- ค่าตอบแทนในการบริหารฯ 2.0% ของรายรับเบื้องต้นหลังหักค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ในอนาคต ไว้ประมาณปีละ 1.5% ของรายรับรวม

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีมูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่อัตรา 8.5% ซึ่งพิจารณาจากอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 8%-9% ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท FH ที่อัตรา 8.5% และพิจารณาอัตราผลตอบแทน ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion) ที่อัตรา 6.5% โดยนำอัตราคิดลดข้างต้น (Discount rate) 8.5% ลบด้วยอัตราการเติบโตของธุรกิจ (Growth Rate) ที่อัตรา 2.0%

โดยได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้ สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 1,787,700,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,787,700,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,770,950,000 บาท

11) สรุปผลการประเมินมูลค่า

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 ธันวาคม 2567

ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (ลูกค้า) เป็นเกณฑ์ และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าตามสัญญาอายุสัญญาคงเหลือโดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดๆ หรือ ข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,787,700,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ : -

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา/ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอรัม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย