

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ตั้งอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ถนนสายกบินทร์บุรี-นครราชสีมา (ทล.304) ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง พื้นที่อาคารประมาณ 2,800 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 22 ตารางวา (1,922 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ถนนสายกบินทร์บุรี-นครราชสีมา (ทล.304) ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

60,200,000 บาท
(หกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิญญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ปราจีนบุรี”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายจะเข้เกรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,200 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 11 ไร่ 10 ตารางวา (4,410 ตารางวา) ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายจะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

183,400,000 บาท

(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายชะเงว่น-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 5,650 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมสุทธิประมาณเท่ากับ 9 ไร่ 59.2 ตารางวา (3,659.2 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

170,400,000 บาท
(หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (7 ไร่) ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซอยบ่อหิน-บ่อทราย แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3611) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (7 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 10,500 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 90.6 ตารางวา (7,890.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซอยบ่อหิน-บ่อยาง แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3611) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

217,700,000 บาท

(สองร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน "โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)"

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ยูนิต) ตั้งอยู่ภายใน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว เบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่อาจใช้ได้อย่างสมบูรณ์สำหรับ วัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 104,486 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมสุทธิประมาณเท่ากับ 99 ไร่ 60.5 ตารางวา (39,660.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 และ 1 ธันวาคม 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

2,153,000,000 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

 บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-1

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4)
เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองกี่
อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-1

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4) เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-1 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึง

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายค้างชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีความสามารถใช้งานได้อย่างจริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4) เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองที่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.81 ไร่ (7,688.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 2,800.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 เป็นจำนวนเงิน **60,600,000.- บาท (หกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้อย่างจริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้

การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจาก ซีบีอาร์อี แต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือ เกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายละเอียดดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีความเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการข้อมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การระงับค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...
รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

Per S

844CC6178DFE4D0...
เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง
จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-2

(อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1)

เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ปราชินบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว่า
อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราชินบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-2

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีเทวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุรัส เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

**RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1)
เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว้า
อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย ("ทรัพย์สิน")**

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีบีอาร์อี" หรือ "บริษัทฯ") ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ "ผู้ว่าจ้าง" หรือ "ลูกค้า" ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ("วันที่ประเมิน") โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("วัตถุประสงค์") การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ("วันที่ประเมิน") โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ("วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า") พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-2 "รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ" ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปประกอบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ ("หนังสือเชิญประชุม") สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึง

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1) เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย (ทรัพย์สิน) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่แปลงที่ L2.8/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 5.41 ไร่ (8,649.08 ตารางเมตร) และ ทรัพย์สินที่แปลงที่ L3.6/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 5.62 ไร่ (8,990.88 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิ 3,200.00 ตารางเมตร และ 4,000.00 ตารางเมตร ตามลำดับ

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ดังนี้

- **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (L2.8/1) เป็นจำนวนเงิน 83,500,000.- บาท (แปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
- **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (L3.6/1) เป็นจำนวนเงิน 103,500,000.- บาท (หนึ่งร้อยสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ยอมรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว็บต์ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการข้อมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมภายใต้การซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...
รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

844CC6178DFE4D0...
เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-3

(อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2)
เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร
อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-3
วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารสินีตน์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2) เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับการว่าจ้างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-3 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อมูลพื้นฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินมีส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดง

ข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้ จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อ ทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุมเฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาพตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2) เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ A2.2/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.26 ไร่ (6,820.00 ตารางเมตร) และ ทรัพย์สินที่แปลงที่ B2.8/2 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.89 ไร่ (7,820.80 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 2,500.00 ตารางเมตร และ 3,150.00 ตารางเมตร ตามลำดับ

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ดังนี้

- **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (A2.2/1) เป็นจำนวนเงิน 80,100,000.- บาท (แปดสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
- **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (B2.8/2) เป็นจำนวนเงิน 100,800,000.- บาท (หนึ่งร้อยล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ยอมรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว็บแต่ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับผลการรายงานมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

DocuSigned by:

Jarunee S.

6DB5908AE74F4D6...

DocuSigned by:



844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วตบ.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง

จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-4

(อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน W8/1-4 W16/1-4 และ W17) เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail**เลขที่อ้างอิง C266062001-4****วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569**

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีเทวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน W8/1-4 W16/1-4 และ W17) เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัท”) ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครึ่งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-4 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปประกอบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น

ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อเสนอแนะด้านการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินมีส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ กรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยกรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของกรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่

คาดการณ์ไว้ก็ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 11 และ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้อ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวนี้อาจมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 11 และ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประกอบการทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่าฯ ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าจากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีทางเข้าออกที่สามารถใช้งานได้จริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน เลขที่ W8/1-4, W16/1-4 และ W17) ตั้งอยู่เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย

อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W8/1-4 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 8.13 ไร่ (13,012.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 6,000.00 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W16/1-4 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 17.52 ไร่ (28,032.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 25,380.00 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W17 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 73.50 ไร่ (117,600.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 73,106.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นดังต่อไปนี้

- ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (W8/1-4) เป็นจำนวนเงิน 118,400,000.- บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (W16/1-4) เป็นจำนวนเงิน 512,400,000.- บาท (ห้าร้อยสิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
- ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 3 (W17) เป็นจำนวนเงิน 1,570,200,000.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาทรัพย์สินที่สามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุนผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความรับผิดชอบที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรืออคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับผลการรายงานมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย ภาระค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-5

(อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8
หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
พาร์ค แลนด์บ้ง 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3611
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-5

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีเทวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8 หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พาร์ค แพลมดบัง 2 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3611 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-5 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ

รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีความสามารถใช้งานได้อย่างจริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8 หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พาร์ค แพลมดบัง 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3611 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 19.73 ไร่ (31,562.40 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เข้าสู่ถนนประมาณ 10,500.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เป็นจำนวนเงิน **217,800,000.- บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจาก

ซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือ เกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติการณ์เฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีความสมบัตินเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณสมบัติ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฯ ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริกรคำปรึกษา