

# รายงานสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่ KTAC-68/00087-03

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท
- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ภายใต้อำนาจ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์" เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่
- ที่ตั้ง : ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



จัดทำโดย

บริษัท เคแทค แอฟเพรชล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

**บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด**

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ  
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96  
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

ที่ คท. 69/0268

วันที่ 23 มกราคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับย่อ

เรียน กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ตามที่บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

| ชื่อลูกค้า                                  | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภททรัพย์สิน                             | สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ภายใต้ชื่อ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์" |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน                            | ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร                                                                               |
| เอกสารสิทธิที่ดิน                           | โฉนดที่ดินเลขที่ 3008 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 706<br>เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่                                                          |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง                          | อาคารสำนักงาน สูง 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร                                                                                         |
| ภาระผูกพัน                                  | ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ                                                                                                                          |
| วัตถุประสงค์การสอบทาน                       | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ                                                                                                                            |
| หลักเกณฑ์                                   | การกำหนดมูลค่าตลาด                                                                                                                                  |
| วิธีการสอบทาน                               | วิธีรายได้ (Income Approach)                                                                                                                        |
| วันที่สอบทาน                                | 5 มกราคม 2569                                                                                                                                       |
| มูลค่าทรัพย์สิน<br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | 3,463,000,000.-บาท (-สามพันสี่ร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน-) ✓                                                                                           |
| เงื่อนไข / หมายเหตุ                         | มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อที่ 3.1                                                                                      |

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ )

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับที่ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวนูนพร้อมกับ ลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 1. วัตถุประสงค์การสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

### 1.1 การมอบหมาย

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 (ครั้งที่ 1)

### 1.2 วัตถุประสงค์ของการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

### 1.3 วันที่สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการสอบทาน : 5 มกราคม 2569

### 1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่สอบทานมูลค่า

ทรัพย์สินที่สอบทานมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงานสูง 45 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ภายใต้ชื่อ "อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์" ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 3008 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 706 เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง 2-1-4.0 ไร่ ระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 20.27 ปี นับตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575

### 1.5 เอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าช่วง

เอกสารสิทธิ์ที่ใช้ประกอบการประเมินและสัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เลขที่รายงาน KTAC-68/00087 (เล่มรายงานหลัก)

## 2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

### 2.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

| ลำดับ | เลขที่ | รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง                                                             | พื้นที่ใช้สอยรวม<br>(ตารางเมตร) | อาคารตั้งอยู่บน<br>ที่ดินแปลงโฉนด    |
|-------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1.    | 999/9  | (เฉพาะส่วนที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง)<br>- พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่า<br>- พื้นที่ส่วนกลาง | 81,468.08<br>40,521.92          | พื้นที่บางส่วนของ<br>โฉนดเลขที่ 3008 |
| รวม   |        |                                                                                        | 121,990.00                      | -                                    |

**หมายเหตุ :** 1. พื้นที่ใช้สอยอาคารคำนวณตามแบบแปลนที่ผู้มอบหมายงานจัดทำให้ ซึ่งอาจไม่ตรงกับพื้นที่เช่าตามระบุในตารางผู้เช่า (Rent roll) เนื่องจากผู้เช่าบางรายได้เช่าพื้นที่ทั้งชั้น จึงรวมพื้นที่ส่วนกลางของชั้นนั้นๆด้วย

2. อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศแอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ มีจำนวนชั้นตามระบุในอาคาร 47 ชั้น แต่เนื่องจากไม่มีชั้นที่ 13 และ ชั้นที่ 47 เป็นดาดฟ้า (หลังคา) จำนวนชั้นจริงจึงมี 45 ชั้น

### 2.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

#### 2.2.1 ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 8/2548 ลงวันที่ 7 มกราคม 2548 ระบุว่าได้ทำการก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตตามแบบ กทม.6 เลขที่ 820/2547 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2547 และขอใช้เปิดอาคาร ส่วนที่ 1 โซน A ตึก 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์

- เจ้าของและผู้ครอบครองอาคารปัจจุบัน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อาคารสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 3008 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

#### 2.2.2 แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

#### 2.2.3 ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

#### 2.2.4 การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคารเพียงบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากห้องพักโดยส่วนใหญ่มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการพักอาศัยอยู่

## 2.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน อาคารเลขที่ 999/9

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 45 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น  
พื้นที่ใช้สอยรวม : เฉพาะส่วนที่เช่าช่วง ประมาณ 121,990.00 ตารางเมตร  
รูปแบบอาคาร : มาตรฐาน  
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี  
อายุอาคาร : ประมาณ 14 ปี  
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา : สภาพอาคารใหม่ / การดูแลรักษาดี  
ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
โครงสร้างคา/หลังคา : คอนกรีต  
พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องเซรามิค, คอนกรีต, แกรนิตโต, (พื้นที่เช่าสำนักงานพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก)  
ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ผนังคอนกรีต ผิวหยาบ, กระฉก, ยิปซัมบอร์ด  
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, คอนกรีตผิวเปลือย, (พื้นที่เช่าสำนักงานไม่มีฝ้าเพดาน)  
ประตู : บานกระฉก, บานไม้, บานเหล็กสำเร็จรูป  
หน้าต่าง : บานกระฉกกรอบอลูมิเนียม  
ห้องน้ำ : พื้น/ผนัง กระเบื้องเซรามิค, แกรนิตโต  
สุขภัณฑ์ : เคาน์เตอร์, อ่างล้างหน้า, กระฉกเงา, ฉากกั้นห้องสำเร็จรูป, โถส้วมแบบชักโครก, โถปัสสาวะ, สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ชั้น G,3 แบ่งออกเป็น : พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่เช่าร้านค้า ห้องน้ำชาย-หญิง  
ชั้น 6-12,14-45 แบ่งออกเป็น : พื้นที่โถงทางเดิน, ห้องระบบ, พื้นที่เช่าสำนักงาน จำนวน 476 ห้อง

งานระบบภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร :

- สวิตช์เกียร์แรงสูงจำนวน 12 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA 8 ชุด และขนาด 1,600 KVA 4 ชุด
- ตู้เมนไฟฟ้าแรงต่ำ (MDB) ขนาด 3,000 A จำนวน 2 ชุด และขนาด 2,500 A จำนวน 4 ชุด
- Generator 2 ชุด
- ระบบสื่อสารและการควบคุม, ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคาร และบริเวณรอบนอกอาคาร, ระบบเสียงตามสาย, ระบบสัญญาณเตือนไฟไหม้,
- ระบบสัญญาณโทรทัศน์, ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)

|                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ระบบลิฟต์โดยสาร,บันไดเลื่อน | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟต์ขนส่ง 2 ชุด รองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด</li> <li>- ลิฟต์แก้วโดยสารชั้น B2,B1,ชั้นที่1และชั้นที่ 3 2 ชุด รองรับน้ำหนัก 850 กิโลกรัม/12 คน ต่อชุด</li> <li>- ลิฟต์โดยสารจำนวน 22 ชุด แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสาร Low Zone ชั้นที่ 1-15 6 ชุด รองรับน้ำหนัก1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด</li> <li>- ลิฟต์ Mid Low Zone ชั้นที่ 16-26 จำนวน 6 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด</li> <li>- ลิฟต์โดยสาร Mid High Zone ชั้นที่ 27-30,34-38 จำนวน 5 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด</li> <li>- ลิฟต์โดยสาร High Zone ชั้นที่ 31-33,39-45 จำนวน 5 ชุดรองรับน้ำหนัก 1,800 กิโลกรัม/27 คน ต่อชุด</li> <li>- บันไดเลื่อน จำนวน 9 ชุด</li> </ul> |
| ระบบประปา                   | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบสูบน้ำดี จำนวน 6 ชุด</li> <li>- (Drainage Pump) จำนวน 12 ชุด</li> <li>- (Warfe Water Treatment System) จำนวน 2 ชุด</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ระบบ Fire Protection        | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Motor Fire Pump จำนวน 2 ชุด</li> <li>- Engine Fire Pump</li> <li>- Jockey Pump</li> <li>- ระบบหัวจ่ายดับเพลิง (Fire Hose) ชั้นละ 2 ชุด</li> <li>- ระบบ Spinker,ระบบ FM200</li> <li>- ระบบอัดอากาศจำนวน 9 ชุด (Pressurize Fan)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ระบบปรับอากาศ               | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องทำความเย็น (Chiller) 9 จำนวนขนาด 1,000 ตัน 4 ชุด, 500 ตัน 2 ชุด, 250 ตัน 2 ชุด</li> <li>- ปั๊มเวียนน้ำเย็น (Chiller Pump) 8 ชุด, PCHWP 8 ชุด, SCHWP 8 ชุด</li> <li>- ปั๊มน้ำระบายความร้อน (Cooling Pump) 14 ชุด</li> <li>- หอผึ่งลม (Cooling Tower) 11 ชุด</li> <li>- เครื่องเป่าอากาศชนิด Split Type</li> <li>- เครื่องเป่าลมเย็น (AHU, FCU)</li> <li>- ระบบระบายอากาศ (Exhaust Fan)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 3.การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### 3.1 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

1. พื้นที่ใช้สอยอาคารคำนวณตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างจัดทำให้ ซึ่งพื้นที่เช่าสำนักงานอาจไม่ตรงกับพื้นที่ตาม Rent roll เนื่องจากผู้เช่าบางรายที่เช่าทั้งชั้น พื้นที่เช่าจะรวมพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนด้วย (รายละเอียดตามระบุในข้อที่ 4.1)
2. ไม่คำนึงถึงการรอนสิทธิของผู้เช่าช่วงพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากการเช่าช่วงระยะสั้น
3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการประเมินที่อยู่ภายใต้สมมติฐานตามที่ระบุไว้เท่านั้น ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป และเนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า หากไม่มีปัจจัยอื่นใดมากระทบอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าทรัพย์สินจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลืออยู่ และจะมีมูลค่าเป็นศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ดังนั้นผู้เช่าจึงควรทบทวนมูลค่าทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ
4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมด โดยยึดหลักเกณฑ์ราคาค่าก่อสร้างในตลาดรวมถึงงานระบบ รวมถึงอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569 และคำนึงถึงสภาพทรัพย์สินรูปแบบอาคาร มาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินราคาในครั้งนี้

#### 3.2 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้างให้ทำการสรุปมูลค่าแยกเป็นรายไตรมาส โดยอ้างอิงรายละเอียดตามสัญญาเช่าและข้อมูลของผู้เช่า รวมถึงงบการเงินและโครงสร้างรายได้ตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เป็นหลัก หากจำนวนผู้เช่าหรือรายได้จากการให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงไปจากสมมติฐานที่ระบุไว้ในข้างต้น มูลค่าทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงได้

### 3.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดไตรมาสที่ 3 ( 31 ธันวาคม 2568)

เป็นเงิน

3,463,000,000.-

สรุปมูลค่าตลาด

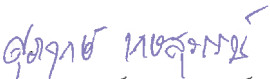
3,463,000,000.-

บาท (-สามพันสี่ร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน-)

ทำการประเมิน ณ วันที่ 5 มกราคม 2569

บริษัทฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

หมายเหตุ ทรัพย์สินจะมีมูลค่าตามข้างต้นเมื่ออยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 3.1

  
( นายศุภฤกษ์ เกษสุวรรณ )  
ผู้สำรวจ

  
( นายศักรินทร์ เวียงอจ )  
ผู้ตรวจสอบ

  
( นายวิพล จันทวิ )  
ผู้ประเมินหลัก  
ผู้ประเมินหลักที่ 407



## ภาคผนวก ก

### รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

#### 2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินค่าทรัพย์สินนี้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมตามหลักสากล 1 วิธี ดังนี้

1. การประเมินค่าทรัพย์สินนี้ใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสมตามหลักสากล คือ **วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)** เนื่องจากเป็นวิธีการที่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทนี้ซึ่งทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Approach) วิธีการนี้จะวิเคราะห์มูลค่า โดยพิจารณาทางด้านรายได้ของทรัพย์สินเป็นสำคัญ

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า (ต่อ)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

รายงานการประเมินมูลค่าที่ KTAC - 68/00087-3

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน คี ออฟฟิศเพลส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เป็นตึกสำนักงาน ให้เช่าขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งตัวอาคารนี้อยู่ด้านบนของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์ บริเวณจุดตัดของถนนพระราม 1 และ ถนนราชประสงค์ โดยทางเข้าอาคารสามารถเดินเข้าศูนย์การค้าได้โดยตรง นอกจากนี้ตัวอาคารยังเชื่อมกับทางเดินลอยฟ้าระหว่างรถไฟฟ้า BTS สถานีสยาม กับสถานีสี่ลม ด้วยความหรรษาของตัวอาคาร ประกอบกับทำเลที่ดี ทำให้อาคาร คี ออฟฟิศเพลส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ เดิมตลอดเวลา ซึ่งอาคารนี้มีพื้นที่เช่าสำนักงานทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ โดยกองทุนรวมได้เช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานชั้นที่ 6, 7, 25, 44 (ไม่รวมที่จอดรถใต้ดิน) พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 99.45% เป็นสัญญาเช่าแบบ 3 ปี และประมาณ 0.17% เป็นสัญญาเช่าแบบน้อยกว่า 3 ปี ที่เหลือเป็นพื้นที่พาณิชย์รวมประมาณ 0.38% เป็นสัญญาเช่าแบบ 3 ปี และน้อยกว่า 3 ปี

ในการประเมินครั้งนี้กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 4/2568 โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละไตรมาสอ้างอิงข้อมูลผู้เช่า (Rent roll) ณ เดือนสิงหาคม 2568 งบกำไรขาดทุน ณ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560-2567, สัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน งานระบบ ไม่รวมที่จอดรถ ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 ระยะเวลา 20.27 ปี นับตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555-22 ธันวาคม 2575 โดยพิจารณาข้อมูลและจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาเปรียบเทียบกันด้วย

อย่างไรก็ตามมูลค่าทรัพย์สินตามการประเมินโดยวิธีรายได้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ว่าทรัพย์สินต้องดำเนินการโดยไม่ขัดต่อกฎหมายและอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ระบุไว้ต่อจากนี้ ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าสิทธิการเช่าจากการประเมินโดยวิธีรายได้เปลี่ยนแปลงไป อนึ่ง มูลค่าสิทธิการเช่าโดยปกติจะลดลงตามระยะเวลาเช่า ดังนั้นจึงควรมีการสอบทานมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 พื้นที่เช่า : อ้างอิงจากตารางผู้เช่า (Rent roll) ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน สรุปดังนี้

| รายละเอียดพื้นที่             | พื้นที่เช่าสุทธิ : NLA<br>(ตารางเมตร) | พื้นที่ที่มีผู้เช่าแล้ว<br>(ตารางเมตร) | อัตราเช่าปี 2569 | อัตราเช่าปี 2570 | อัตราเช่าปี 2571<br>ถึงสิ้นสุดประมาณการ |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------|
| - พื้นที่เช่าสำนักงาน         | 82,082.10                             | 79,115.62                              | 85.00%           | 90.00%           | 98.00%                                  |
| - พื้นที่เช่าร้านค้าแผงลอย    | 199.51                                | 193.60                                 | 97.04%           | 97.04%           | 97.04%                                  |
| - พื้นที่เช่าห้องเก็บของ      | 121.70                                | 96.55                                  | 90.00%           | 90.00%           | 90.00%                                  |
| - พื้นที่เช่าแบบร้านค้ารถเข็น | 7.00                                  | 3.00                                   | 50.00%           | 50.00%           | 50.00%                                  |
| รวมพื้นที่                    | 82,410.31                             | 79,408.77                              |                  |                  |                                         |

1.2 อัตราค่าเช่าและค่าบริการ และอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า : จากสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน ส่วนที่ 1 และ 2 ลงวันที่เดียวกันคือ 14 กันยายน 2555 ข้อที่ 11 (4) ระบุผู้เช่าช่วงเป็นผู้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง สำหรับสัญญาบริการบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด เป็นผู้ทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคกับผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ดังนั้นกองทรัสต์จึงมีรายได้จากค่าเช่าเพียงอย่างเดียว และจากการวิเคราะห์ตารางผู้เช่า สรุปอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ดังนี้

| รายละเอียดพื้นที่เช่า                                                                                                                                                                                       | อัตราค่าเช่าและค่าบริการ ปี 2568 |                 | อัตราการปรับเพิ่ม       | หมายเหตุ               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                                                             | ค่าเช่าเฉลี่ย                    | ค่าบริการเฉลี่ย | ค่าเช่าและค่าบริการ (%) |                        |
| - พื้นที่เช่าสำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)                                                                                                                                                                     | 824.48                           | 0.00            | 4.70%                   | (เฉลี่ย) ตลอดประมาณการ |
| - พื้นที่เช่าร้านค้าแผงลอย (บาท/ตร.ม./เดือน)                                                                                                                                                                | 2,479.32                         | 0.00            | 4.50%                   | ทุกปี ตลอดประมาณการ    |
| - พื้นที่เช่าห้องเก็บของ (บาท/ตร.ม./เดือน)                                                                                                                                                                  | 534.50                           | 0.00            | 4.50%                   | ทุกปี ตลอดประมาณการ    |
| - พื้นที่เช่าแบบร้านค้ารถเข็น (บาท/ตร.ม./เดือน)                                                                                                                                                             | 18,160.09                        | 0.00            | 4.50%                   | ทุกปี ตลอดประมาณการ    |
| หมายเหตุ - ในช่วง 3 ปีสุดท้าย ไม่มีการเพิ่มของค่าเช่า เนื่องจากในสัญญาเช่าระบุว่า ผู้ใช้เช่าช่วงได้รับสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหลักได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินฯ ตามเงื่อนไขและราคาที่ตกลงกัน |                                  |                 |                         |                        |

1.4 ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย

ระยะเวลาเช่าคงเหลือแต่ละพื้นที่ไม่เท่ากัน จึงทำการปรับค่าเช่าและค่าบริการแตกต่างกัน โดยสมมติฐานการประเมิน ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 ระยะเวลาคงเหลือเฉลี่ย มีดังนี้

| รายละเอียดพื้นที่           | เดือน | ค่าเช่าเก่า (เดือน) | ค่าเช่าใหม่ (เดือน) | ปีที่เริ่มปรับ |
|-----------------------------|-------|---------------------|---------------------|----------------|
| - พื้นที่เช่าสำนักงาน       | 14    | 3.41                | 8.59                | 2569           |
| - พื้นที่เช่าแบบ พาณิชยกรรม | 11    | 3.0                 | 6.0                 | 2569           |

1.3 รายได้อื่นๆ

1.0% ของรายได้ค่าเช่า

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า (ต่อ)

2. สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย (Cost and Expenses)

2.1 ทำใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)

|                                          |                |               |                                |
|------------------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------|
| 2.1.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน         | อ้างอิงปี 2567 | 2,695,123.84  | บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 5% |
| 2.1.2 ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษาซ่อมแซม |                | 0.60%         | ของรายได้รวม                   |
| 2.1.3 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์  |                | 0.50%         | ของรายได้รวม                   |
| 2.1.4 ค่าเบี้ยประกันภัย                  | อ้างอิงปี 2567 | 12,936,769.00 | บาท/ปี                         |
| 2.1.5 ค่าภาษีโรงเรือน                    | อ้างอิงปี 2567 | 9,933,031.94  | บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 5% |
| 2.1.6 ค่าเช่าที่ดินและอาคาร              |                | 2,500,000.00  | บาท/เดือน คงที่ตลอดระยะเวลาการ |
| 2.1.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                    |                | 0.20%         | ของรายได้รวม                   |
| 2.1.8 ค่าบริการที่จอดรถ                  |                |               |                                |

| หนังสือสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ส่วนที่ 1) |                       | หนังสือสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานและที่ดิน (ส่วนที่ 2) |                       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| ระยะเวลาที่ให้บริการ                                   | ค่าบริการ (บาท/เดือน) | ระยะเวลาที่ให้บริการ                                   | ค่าบริการ (บาท/เดือน) |
| 14/9/2555 - 22 ธันวาคม 2555                            | 217,000               |                                                        |                       |
| 23/12/2555 - 22 ธันวาคม 2560                           | 2,225,174             | 14/9/2555 - 22 ธันวาคม 2560                            | 96,826                |
| 23/12/2560 - 22 ธันวาคม 2565                           | 3,787,204             | 23/12/2560 - 22 ธันวาคม 2565                           | 164,796               |
| 23/12/2565 - 22 ธันวาคม 2570                           | 5,414,399             | 23/12/2565 - 22 ธันวาคม 2570                           | 235,601               |
| 23/12/2570 - 22 ธันวาคม 2575                           | 7,695,154             | 23/12/2570 - 22 ธันวาคม 2575                           | 334,846               |

2.2 ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)

1) ค่าธรรมเนียมตามโครงสร้างการบริหารเดิม

อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด(มหาชน) ลงวันที่ 14 กันยายน 2555 รายละเอียดดังนี้

|                                                                |                  |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์                         | 0.23%            | ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value - NAV) ของกองทุนรวม                                        |
| - NAV ของกองทุนรวม CNPG                                        | 4,241,523,278.42 | บาท (อ้างอิงจาก <a href="https://www.set.or.th">https://www.set.or.th</a> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) |
| - ค่าธรรมเนียมการให้บริการผู้เช่ารายย่อย                       | 2.00%            | ของรายได้ค่าเช่าและบริการสุทธิ (หลังส่วนลดค่าเช่า)                                                  |
| - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)                                | 2.00%            | ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์                                                                      |
| - ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่สำนักงานให้เช่า                       |                  |                                                                                                     |
| สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา                                | 0.5              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับทุกระยะเวลา                                                  |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าน้อยกว่า 3 ปี)                       | 0.5              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี)             | 1.0              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| - ค่านายหน้าในส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า                    |                  |                                                                                                     |
| สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา                                | 0.5              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับทุกเวลา                                                      |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าน้อยกว่า 1 ปี)                       | 0.5              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่าเท่ากับ 1 แต่ไม่ถึง 3 ปี)            | 1.0              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่ามากกว่า 3 ปี)                        | 1.5              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| สำหรับผู้เช่ารายใหม่ (เช่ามากกว่า 3 ปีค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า) | 3.0              | ของเดือนของรายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                   |
| - ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน(ถ้ามี)     | 1.5              | ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนมีการลงทุนเพิ่ม และ                                                |
|                                                                | 0.75             | ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม                                                       |
| - ค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร                                      | 1.00%            | ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม                                                                        |

สมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญา / ทำสัญญาเช่าใหม่

| รายละเอียดพื้นที่เช่า                                            | ตารางเมตร         | สิ้นสุดสัญญาเช่าเฉลี่ย (ตร.ม./ปี) | ต่อสัญญาเช่าเฉลี่ย (ตร.ม./ปี) | ผู้เช่าใหม่เฉลี่ย (ตร.ม./ปี)  |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| พื้นที่สำนักงานที่มีผู้ทำสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี        | 79,219.40         | 26,406.47                         | 25,086.14                     | 1,320.32                      |
| พื้นที่สำนักงานที่มีผู้ทำสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี (เฉลี่ย 2 ปี)    | 133.18            | 66.59                             | 63.26                         | 3.33                          |
| พื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีผู้ทำสัญญาเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี     | 172.51            | 57.50                             | 115.01                        | 2.88                          |
| พื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีผู้ทำสัญญาเช่าน้อยกว่า 3 ปี (เฉลี่ย 1 ปี) | 135.55            | 84.50                             | 80.28                         | 4.23                          |
| รวมพื้นที่เช่า                                                   | 79,660.64         | 26,615.06                         | 25,344.69                     | 1,330.75                      |
|                                                                  | 100.32%           | 33.41%                            | 95.23%                        | 5.00%                         |
|                                                                  | ของพื้นที่เช่ารวม | ของพื้นที่เช่ารายย่อยรวม          | ของพื้นที่ที่สิ้นสุดสัญญาเช่า | ของพื้นที่ที่สิ้นสุดสัญญาเช่า |

2.1 สมมติฐานในการประเมินมูลค่า (ต่อ)

3. ระยะเวลาประมาณการ

สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน เริ่มต้น วันที่ 14 กันยายน 2555 และวันสิ้นสุดสัญญา วันที่ 22 ธันวาคม 2575 รวมระยะเวลา 20.27 ปี บริษัทฯ สมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการดำเนินการต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเช่า และนับจากวันที่ 31 มีนาคม 2568 ระยะเวลาเช่าเหลือ 7.73 ปี สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินแต่ละ ไตรมาส ระยะเวลาเช่าคงเหลือแตกต่างกัน ดังนี้

| สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลา        | 31 มีนาคม 2568        | 30 มิถุนายน 2568      | 30 กันยายน 2568       | 31 ธันวาคม 2568       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| ระยะเวลาเช่าคงเหลือ (ปี)         | 7.73                  | 7.48                  | 7.23                  | 6.98                  |
| การนับรอบระยะเวลา 1 ปี           | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม |
| ณ ปี 2568 มีระยะเวลาเช่า (เดือน) | 6.00                  | 6.00                  | 3.00                  |                       |
| ณ ปี 2569 มีระยะเวลาเช่า (เดือน) | 12.00                 | 12.00                 | 12.00                 | 12.00                 |
| ณ ปี 2575 มีระยะเวลาเช่า (เดือน) | 11.70                 | 11.70                 | 11.70                 | 11.70                 |
| จำนวนวันต่อปี                    | 365                   | 365                   | 365                   | 365                   |
| จำนวนเดือนต่อปี                  | 12                    | 12                    | 12                    | 12                    |

4. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยในปี 2565-2567 มีดังนี้

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์เพื่อการลงทุน<br>ประเภทสำนักงาน (Office) | Dividend Yield (%) |         |                    | หมายเหตุ |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|--------------------|----------|
|                                                                            | ปี 2565            | ปี 2566 | ปี 2567 (Forecast) |          |
| CPNREIT (CPN รีเทล โกดัง)                                                  | 0.28%              | 7.28%   | 6.06%              |          |
| GVREIT                                                                     | 8.56%              | 13.78%  | 12.18%             |          |
| POPF                                                                       | 8.79%              | 17.60%  | 10.80%             |          |
| TPRIME                                                                     | 5.05%              | 6.17%   | 5.70%              |          |
| B-WORK                                                                     | 7.90%              | 15.74%  | 13.62%             |          |
| GLANDRT                                                                    | 0.00%              | 0.00%   | 1.72%              |          |
| BOFFICE                                                                    | 1.84%              | 13.88%  | 9.47%              |          |
| อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate / Yield) เฉลี่ย                         | 4.63%              | 10.64%  | 8.51%              | 7.92%    |

4.2 อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ แต่เนื่องจากทรัพย์สินอยู่ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT) ซึ่งรูปแบบการลงทุนของกอง REIT ส่งเสริมให้มีอัตราดอกเบี้ย ได้ดีกว่ากองทุนรวม เนื่องจากมีลักษณะที่ยืดหยุ่นกว่า ผู้เข้ามาบริหารก็มีความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน นอกจากนี้ REIT ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภท หรือจะไปลงทุนในต่างประเทศก็ได้ ทำให้การลงทุนมีทางเลือก และยังช่วยกระจายความเสี่ยงอีกด้วย อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินมีสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 7.73 ปี ทำให้มีความเสี่ยงในเรื่องโอกาสในการใช้ประโยชน์ในการหารายได้จากตัวทรัพย์สินมากกว่าโครงการอื่นๆ ที่มีระยะเวลาเช่าคงเหลือมากกว่า จึงพิจารณาอัตราคิดลด ดังนี้

|                                     |   |        |
|-------------------------------------|---|--------|
| Risk free                           | = | 2.31%  |
| Risk premium                        | = | 7.92%  |
| Discount Rate                       | = | 10.23% |
| สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน | = | 10.00% |

หมายเหตุ : 1. บริษัทฯ สมมติฐานว่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อัตราผลตอบแทนในพันธบัตรรัฐบาลจะเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก โดยมีอัตราร่วมกับ Risk Premium อัตราคิดลดควรใกล้เคียงกับที่สรุปข้างต้นนี้

2. อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลเฉลี่ยข้างต้น อ้างอิงจาก Thailand Industry Focus / Property Funds, REITs, and IFFs ของ DBS Group Research, Equity 31 DECEMBER 2024

5. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2568 และรายไตรมาส สรุปดังนี้

| วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส       | 31 มีนาคม 2568 | 30 มิถุนายน 2568 | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2568 |
|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน | 3,790,000,000  | 3,736,000,000    | 3,532,000,000   | 3,463,000,000   |
| มูลค่าทรัพย์สินลดลง         |                | -54,000,000      | -204,000,000    | -69,000,000     |
| % เพิ่มขึ้น / ลดลง          |                | -1.42%           | -5.46%          | -1.95%          |

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Discount Cashflow Method)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล ไทพ

รายงานการประเมินมูลค่า KTAC-68/00087-03

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| ปี พ.ศ.                                                       |                  | 2569                                               | 2570            | 2571            | 2572            | 2573            | 2574            | 2575            |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| วันที่เริ่มรอบปี                                              |                  | 1 มกราคม 2569                                      | 1 มกราคม 2570   | 1 มกราคม 2571   | 1 มกราคม 2572   | 1 มกราคม 2573   | 1 มกราคม 2574   | 1 มกราคม 2575   |
| วันที่สิ้นสุดรอบปี                                            |                  | 31 ธันวาคม 2568                                    | 31 ธันวาคม 2569 | 31 ธันวาคม 2570 | 31 ธันวาคม 2571 | 31 ธันวาคม 2572 | 31 ธันวาคม 2573 | 31 ธันวาคม 2574 |
| ปีที่                                                         |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| จำนวนวัน                                                      |                  | 1.09                                               | 2.09            | 3.09            | 4.09            | 5.09            | 6.09            | 6.98            |
| จำนวนเดือน                                                    |                  | 365                                                | 365             | 366             | 365             | 365             | 365             | 357             |
| 1 ส่วนปีฐานคิดแล้วรายได้                                      |                  | 12.00                                              | 12.00           | 12.00           | 12.00           | 12.00           | 12.00           | 11.70           |
| 1) พื้นที่เช่าสุทธิ                                           |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1.1) พื้นที่เช่าสำนักงาน                                      | 82,882.10        | ตารางเมตร                                          | 69,769.79       | 73,873.89       | 80,440.46       | 80,440.46       | 80,440.46       | 80,440.46       |
| 1.2) พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                   | 199.51           | ตารางเมตร                                          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          |
| 1.3) พื้นที่เช่าจอดรถยนต์                                     | 121.70           | ตารางเมตร                                          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          |
| 1.4) พื้นที่เช่าแบบอื่น                                       | 7.00             | ตารางเมตร                                          | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            |
| รวมพื้นที่                                                    | 82,110.31        | ตารางเมตร                                          | 70,076.42       | 74,180.52       | 80,747.09       | 80,747.09       | 80,747.09       | 80,747.09       |
| การครอบครองพื้นที่เช่ารวม                                     | 79,408.77        | ตารางเมตร                                          | 85.03%          | 90.01%          | 97.98%          | 97.98%          | 97.98%          | 97.98%          |
| พื้นที่ว่าง                                                   | 3,001.54         | ตารางเมตร                                          | 14.97%          | 9.99%           | 2.02%           | 2.02%           | 2.02%           | 2.02%           |
| อัตราค่าเช่าตลาด                                              | 859.00           | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 888.33          | 928.22          | 969.99          | 1,013.64        | 1,059.25        | 1,106.92        |
| อัตราค่าเช่าที่เช่า                                           | 4.50%            |                                                    | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           |
| อัตราค่าบริการ                                                | 0.00             | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            | 0.00            |
| รวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการ                                   | 859.00           | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 888.33          | 928.22          | 969.99          | 1,013.64        | 1,059.25        | 1,106.92        |
| ประมาณการผู้เช่าใหม่ สัญญา 3 ปี                               | 1,323.20         | ตารางเมตร                                          | 1,323.20        | 1,323.20        | 1,323.20        | 1,323.20        | 1,323.20        | 1,323.20        |
| ประมาณการผู้เช่ารวมตั้งแต่สัญญา                               | 25,344.69        | ตารางเมตร                                          | 25,344.69       | 25,344.69       | 25,344.69       | 25,344.69       | 25,344.69       | 25,344.69       |
| ประมาณการผู้เช่าใหม่เกินกว่า 3 ปี (เฉลี่ย 2 ปี)               | 7.53             | ตารางเมตร                                          | 7.53            | 7.53            | 7.53            | 7.53            | 7.53            | 7.53            |
| รวม                                                           | 26,675.44        | ตารางเมตร                                          | 26,675.44       | 26,675.44       | 26,675.44       | 26,675.44       | 26,675.44       | 26,675.44       |
| 2) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                                  |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 2.1) พื้นที่เช่าสำนักงาน                                      |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| การครอบครองพื้นที่เช่ารวม                                     | 82,882.10        | ตารางเมตร                                          | 69,769.79       | 73,873.89       | 80,440.46       | 80,440.46       | 80,440.46       | 80,440.46       |
| อัตราค่าเช่า                                                  | 824              | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 870             | 912             | 953             | 997             | 1,041           | 1,088           |
| รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็น % ของรายได้รวม    | 98.97%           |                                                    | 728,512,288     | 808,232,831     | 920,344,578     | 961,949,330     | 1,085,290,798   | 1,150,544,149   |
| 2.2) พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก                                   |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| การครอบครองพื้นที่เช่ารวม                                     | 199.51           | ตารางเมตร                                          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          | 193.60          |
| อัตราค่าเช่าที่เช่า                                           | 4.50%            | ทุกปี                                              | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           |
| อัตราค่าเช่า                                                  | 2,479            | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 2,591           | 2,707           | 2,829           | 2,957           | 3,090           | 3,229           |
| รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก คิดเป็น % ของรายได้รวม | 0.82%            |                                                    | 6,819,150       | 6,239,012       | 6,573,062       | 6,868,850       | 7,177,948       | 7,509,956       |
| 2.3) พื้นที่เช่าจอดรถยนต์                                     |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| การครอบครองพื้นที่เช่ารวม                                     | 121.70           | ตารางเมตร                                          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          | 109.53          |
| อัตราค่าเช่าที่เช่า                                           | 4.50%            | ทุกปี                                              | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           |
| อัตราค่าเช่า                                                  | 535              | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 559             | 584             | 610             | 637             | 666             | 696             |
| รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าจอดรถยนต์ คิดเป็น % ของรายได้รวม   | 0.10%            |                                                    | 734,139         | 767,173         | 801,699         | 837,775         | 875,474         | 914,871         |
| 2.4) พื้นที่เช่าแบบอื่น                                       |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| การครอบครองพื้นที่เช่ารวม                                     | 7.00             | ตารางเมตร                                          | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            | 3.50            |
| อัตราค่าเช่าที่เช่า                                           | 4.50%            | ทุกปี                                              | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           | 4.50%           |
| อัตราค่าเช่า                                                  | 18,160           | บาท/ตารางเมตร/เดือน                                | 18,977          | 19,831          | 20,734          | 21,656          | 22,631          | 23,659          |
| รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่เช่าแบบอื่น คิดเป็น % ของรายได้รวม     | 0.11%            |                                                    | 797,848         | 832,913         | 870,394         | 909,562         | 950,492         | 993,265         |
| รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม (รวม)                         | 100.00%          |                                                    | 735,062,433     | 816,122,131     | 928,389,233     | 970,366,517     | 1,074,234,713   | 1,159,955,341   |
| 2.5) รายได้ค่าเช่า                                            | 1.00%            | อัตราค่าเช่า                                       | 7,350,535       | 8,161,221       | 9,285,897       | 9,705,655       | 10,142,947      | 10,599,532      |
| รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม (รวม)                         |                  |                                                    | 743,413,239     | 824,283,353     | 937,675,130     | 980,072,172     | 1,084,377,661   | 1,170,554,873   |
| 3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)              |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                                 |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.1.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 2,695,123.84     | บาท/ปี                                             | 2,971,374       | 3,119,943       | 3,275,540       | 3,439,737       | 3,611,724       | 3,792,310       |
| 3.1.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 4,460,559       | 4,945,700       | 5,627,254       | 5,881,627       | 6,146,626       | 6,423,317       |
| 3.1.3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 3,717,116       | 4,121,417       | 4,689,378       | 4,901,256       | 5,122,188       | 5,352,764       |
| 3.1.4) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 12,936,769.00    | บาท/ปี                                             | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      |
| 3.1.5) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 9,933,031.94     | บาท/ปี                                             | 10,551,168      | 11,498,726      | 12,073,662      | 12,677,346      | 13,311,213      | 13,976,773      |
| 3.1.6) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 2,500,000.00     | บาท/เดือน                                          | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 29,260,274      |
| 3.1.7) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               | 0.20%            | ของรายได้รวม                                       | 1,486,846       | 1,648,567       | 1,875,751       | 1,960,242       | 2,048,875       | 2,141,106       |
| 3.1.8) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                               |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 64,572,788      | 65,634,943      | 67,341,848      | 69,341,848      | 71,641,848      | 74,241,848      |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         | 18.1%            |                                                    | 134,523,613     | 136,762,069     | 146,838,754     | 151,577,377     | 157,955,341     | 164,244,452     |
| ค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                            | 81.9%            |                                                    | 609,099,437     | 679,521,264     | 791,836,376     | 828,488,795     | 926,329,372     | 996,710,419     |
| 3.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ (Property Management Fee)        |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)                                    | 4,241,523,278.42 | บาท                                                | 3,461,971,483   | 3,253,730,492   | 2,950,294,412   | 2,538,777,843   | 2,045,930,544   | 1,462,584,664   |
| 3.2.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.33%            | ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม                | 7,962,534       | 7,483,580       | 6,785,677       | 5,839,189       | 4,705,640       | 3,364,175       |
| 3.2.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ (หลังหักค่าเช่า) | 14,721,252      | 16,222,643      | 18,571,795      | 19,411,310      | 20,285,894      | 21,199,055      |
| 3.2.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2.0%             | ของรายได้สุทธิของกองทุนรวม                         | 12,131,989      | 13,750,425      | 15,450,738      | 16,242,276      | 17,098,005      | 17,991,395      |
| 3.2.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 1,175,331       | 1,238,221       | 1,283,461       | 1,341,248       | 1,401,604       | 1,464,676       |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         |                  |                                                    | 11,256,209      | 11,762,739      | 12,292,062      | 12,845,205      | 13,423,239      | 14,027,885      |
| 3.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  | 0.50             | ของรายได้รวม                                       | 3,555           | 3,506           | 3,664           | 3,829           | 4,001           | 4,181           |
| 3.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  | 1.50             | ของมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม        |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.5) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  | 0.75             | ของมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม        |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         |                  |                                                    | 47,300,671      | 50,550,914      | 54,257,426      | 58,683,057      | 63,918,304      | 69,850,776      |
| 3.6) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.6.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 1.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม                    | 7,360,626       | 8,161,221       | 9,285,897       | 9,705,655       | 10,142,947      | 10,599,532      |
| 3.6.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 4,460,559       | 4,945,700       | 5,627,254       | 5,881,627       | 6,146,626       | 6,423,317       |
| 3.6.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 3,717,116       | 4,121,417       | 4,689,378       | 4,901,256       | 5,122,188       | 5,352,764       |
| 3.6.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 12,936,769.00    | บาท/ปี                                             | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      |
| 3.6.5) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 9,933,031.94     | บาท/ปี                                             | 10,551,168      | 11,498,726      | 12,073,662      | 12,677,346      | 13,311,213      | 13,976,773      |
| 3.6.6) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2,500,000.00     | บาท/เดือน                                          | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 29,260,274      |
| 3.6.7) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.20%            | ของรายได้รวม                                       | 1,486,846       | 1,648,567       | 1,875,751       | 1,960,242       | 2,048,875       | 2,141,106       |
| 3.6.8) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 64,572,788      | 65,634,943      | 67,341,848      | 69,341,848      | 71,641,848      | 74,241,848      |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         | 18.1%            |                                                    | 134,523,613     | 136,762,069     | 146,838,754     | 151,577,377     | 157,955,341     | 164,244,452     |
| ค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                            | 81.9%            |                                                    | 609,099,437     | 679,521,264     | 791,836,376     | 828,488,795     | 926,329,372     | 996,710,419     |
| 3.7) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.7.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 1.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม                    | 7,360,626       | 8,161,221       | 9,285,897       | 9,705,655       | 10,142,947      | 10,599,532      |
| 3.7.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 4,460,559       | 4,945,700       | 5,627,254       | 5,881,627       | 6,146,626       | 6,423,317       |
| 3.7.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 3,717,116       | 4,121,417       | 4,689,378       | 4,901,256       | 5,122,188       | 5,352,764       |
| 3.7.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 12,936,769.00    | บาท/ปี                                             | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      |
| 3.7.5) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 9,933,031.94     | บาท/ปี                                             | 10,551,168      | 11,498,726      | 12,073,662      | 12,677,346      | 13,311,213      | 13,976,773      |
| 3.7.6) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2,500,000.00     | บาท/เดือน                                          | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 29,260,274      |
| 3.7.7) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.20%            | ของรายได้รวม                                       | 1,486,846       | 1,648,567       | 1,875,751       | 1,960,242       | 2,048,875       | 2,141,106       |
| 3.7.8) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 64,572,788      | 65,634,943      | 67,341,848      | 69,341,848      | 71,641,848      | 74,241,848      |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         | 18.1%            |                                                    | 134,523,613     | 136,762,069     | 146,838,754     | 151,577,377     | 157,955,341     | 164,244,452     |
| ค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                            | 81.9%            |                                                    | 609,099,437     | 679,521,264     | 791,836,376     | 828,488,795     | 926,329,372     | 996,710,419     |
| 3.8) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.8.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 1.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม                    | 7,360,626       | 8,161,221       | 9,285,897       | 9,705,655       | 10,142,947      | 10,599,532      |
| 3.8.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 4,460,559       | 4,945,700       | 5,627,254       | 5,881,627       | 6,146,626       | 6,423,317       |
| 3.8.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 3,717,116       | 4,121,417       | 4,689,378       | 4,901,256       | 5,122,188       | 5,352,764       |
| 3.8.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 12,936,769.00    | บาท/ปี                                             | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      |
| 3.8.5) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 9,933,031.94     | บาท/ปี                                             | 10,551,168      | 11,498,726      | 12,073,662      | 12,677,346      | 13,311,213      | 13,976,773      |
| 3.8.6) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2,500,000.00     | บาท/เดือน                                          | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 29,260,274      |
| 3.8.7) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.20%            | ของรายได้รวม                                       | 1,486,846       | 1,648,567       | 1,875,751       | 1,960,242       | 2,048,875       | 2,141,106       |
| 3.8.8) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 64,572,788      | 65,634,943      | 67,341,848      | 69,341,848      | 71,641,848      | 74,241,848      |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         | 18.1%            |                                                    | 134,523,613     | 136,762,069     | 146,838,754     | 151,577,377     | 157,955,341     | 164,244,452     |
| ค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                            | 81.9%            |                                                    | 609,099,437     | 679,521,264     | 791,836,376     | 828,488,795     | 926,329,372     | 996,710,419     |
| 3.9) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                  |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.9.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 1.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม                    | 7,360,626       | 8,161,221       | 9,285,897       | 9,705,655       | 10,142,947      | 10,599,532      |
| 3.9.2) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 4,460,559       | 4,945,700       | 5,627,254       | 5,881,627       | 6,146,626       | 6,423,317       |
| 3.9.3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.50%            | ของรายได้รวม                                       | 3,717,116       | 4,121,417       | 4,689,378       | 4,901,256       | 5,122,188       | 5,352,764       |
| 3.9.4) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 12,936,769.00    | บาท/ปี                                             | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      | 12,936,769      |
| 3.9.5) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 9,933,031.94     | บาท/ปี                                             | 10,551,168      | 11,498,726      | 12,073,662      | 12,677,346      | 13,311,213      | 13,976,773      |
| 3.9.6) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 2,500,000.00     | บาท/เดือน                                          | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 30,000,000      | 29,260,274      |
| 3.9.7) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                | 0.20%            | ของรายได้รวม                                       | 1,486,846       | 1,648,567       | 1,875,751       | 1,960,242       | 2,048,875       | 2,141,106       |
| 3.9.8) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                |                  | ปรับขึ้นทุกปี 5 ปี                                 | 64,572,788      | 65,634,943      | 67,341,848      | 69,341,848      | 71,641,848      | 74,241,848      |
| รวมค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                         | 18.1%            |                                                    | 134,523,613     | 136,762,069     | 146,838,754     | 151,577,377     | 157,955,341     | 164,244,452     |
| ค่าจ้างในการดำเนินงานทั้งหมด (รวม)                            | 81.9%            |                                                    | 609,099,437     | 679,521,264     | 791,836,376     | 828,488,795     | 926,329,372     | 996,710,419     |
| 3.10) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                                 |                  |                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 3.10.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการ                               | 1.0%             | ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม                    | 7,360,626       | 8,161,221       | 9,285,897       |                 |                 |                 |