

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

(BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust : BAREIT)

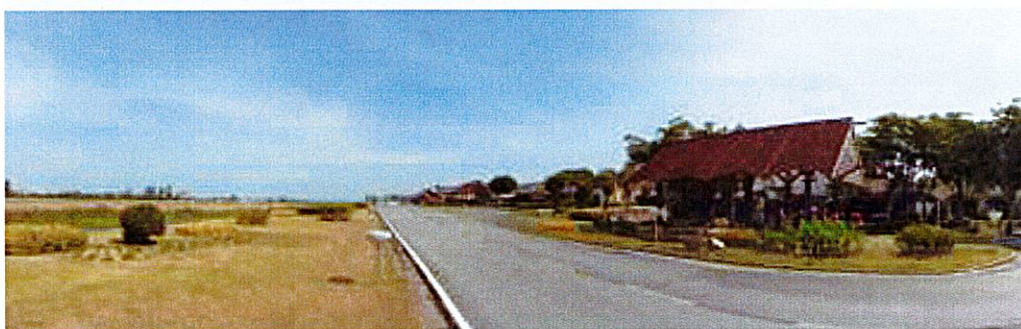
ภายในท่าอากาศยานนานาชาติสมุย "สนามบินสมุย" ตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 4

ถนนสนามบิน ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

เลขที่อ้างอิง : R0084/2024 (เล่มที่ 1 ในจำนวน 2 เล่ม)

วันที่กำหนดมูลค่า : 31 มีนาคม 2567



### ประกาศสำคัญถึงผู้อ่านรายงานนี้ทุกคน

เว้นแต่คุณจะเป็นลูกค้าที่มีชื่ออยู่ในรายงานนี้ หรือได้รับการระบุอย่างชัดเจนโดยเราในฐานะผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบให้ข้อมูล และเป็นผู้มีสิทธิในรายงานนี้ ในที่แห่งประเทศไทยไม่มีภาระผูกพันหรือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบใดๆ ที่เกี่ยวกับเนื้อหาของรายงานนี้ และคุณไม่มีสิทธิอ้างอิงเนื้อหาเหล่านี้ด้วย

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ  
(BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust : BAREIT)

ภายในท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” ตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 4  
ถนนสนามบิน ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

วันที่กำหนดมูลค่า : 31 มีนาคม 2567

ที่ VL/mk/R0084/2024

วันที่ 29 มีนาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย

ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท

กรุงเทพมหานคร 10400

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บางส่วนของท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา หรือ 231.8180 ไร่ และสิ่งปลูกสร้าง มีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างประมาณ 123,955.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1. ทางวิ่ง (Runway) 2. ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน 3. อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และ อาคารสนับสนุนอื่น พร้อมทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ (อันเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต้องดำเนินการดำเนินงานสนามบินสมุย) ปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือตามแต่ช่วงระยะเวลาที่นับจากวันพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ในลักษณะเป็นรายไตรมาสประจำปี 2567 จนถึงวันสิ้นสุดการเช่า (วันที่ 6 กันยายน 2590) ทรัพย์สินตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 4 ถนนสนามบิน ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

 Knight  
Frank  
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.  
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการบริหาร - หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0084/2024
วัตถุประสงค์ ของรายงาน	เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interest) ตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ของ “ทรัสต์สินที่เช่า” พร้อมทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ (อันเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต้องดำเนินงานสนามบินสมุย) ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ฉบับวันที่ 7 กันยายน 2565 โดยที่ให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบิน) และตามสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) ฉบับวันที่ 7 กันยายน 2565 ปัจจุบันมีระยะเวลาเช่าคงเหลือตามแต่ช่วงระยะเวลาที่นับจากวันพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะเป็นรายไตรมาสประจำปี 2567 จนถึงวันสิ้นสุดการเช่า วันที่ 6 กันยายน 2590 โดยทั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาตามเงื่อนไขและสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงาน สำหรับวัตถุประสงค์ สาธารณะ
สาระสำคัญของ กองทรัสต์	ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สนามบินการบินกรุงเทพ ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) : BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust ชื่อย่อหลักทรัพย์ : BAREIT วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้งกองทรัสต์ : วันที่ 5 กันยายน 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ : บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเจเมนต์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงิน : ธนาครกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน / ผู้ให้เช่า : บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้เช่า / ผู้ให้เช่าดำเนินงาน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ใน ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”) ผู้เช่าดำเนินงาน : บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (“ผู้เช่าดำเนินงาน”) ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า : 25 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า วันที่ 7 กันยายน 2565

<p><b>ลักษณะการจัดหา ผลประโยชน์</b></p>	<p>“กองทรัสต์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และได้นำทรัพย์สินที่เช่า จัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงาน บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด “ผู้เช่าดำเนินงาน” โดยทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) อายุสัญญา 1 ปีแล้ว เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 โดยผู้เช่าดำเนินงานได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้เช่าทรัพย์สินต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยจะต่อสัญญา ออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์จะให้บริการแก่ผู้เช่า ซึ่งบริการดังกล่าว กองทรัสต์จะได้รับจากการบินกรุงเทพ (ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ BAREIT) ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาดำเนินการ (สนามบินสมุย) เช่นกัน</p> <p>หมายเหตุ: ปัจจุบันสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) อายุ 1 ปี นับแต่วันที่ 7 กันยายน 2565 สิ้นสุดลงแล้วเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 ซึ่งกองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าดำเนินงาน และสัญญาบริการ ให้แก่บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด (“ผู้เช่าดำเนินงาน”) แล้ว โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2569 ตามบันทึกข้อตกลงต่ออายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบิน) ฉบับที่ 1 ลงวันที่ 23 มกราคม 2567 และบันทึกข้อตกลงต่ออายุสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบิน) ฉบับที่ 1 ลงวันที่ 23 มกราคม 2567</p>
<p><b>ทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์ เช่าลงทุน</b></p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย ซึ่งบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางวิ่ง (Runway)</li> <li>2. ทางขับ (Taxiway) และลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน</li> <li>3. อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่น ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า</li> </ol> <p>ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่รวม 231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา หรือ 231.8180 ไร่ และอาคารที่เช่ามีพื้นที่รวม 123,955.50 ตารางเมตร ทั้งนี้ การบินกรุงเทพ ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการสนามบินสมุยให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแล้ว ได้แก่</p>

	<p>1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง(Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip)</p> <p>2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบิน และระหว่างทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค</p> <p>นอกจากนี้ การบินกรุงเทพ เป็นผู้ให้บริการในส่วนพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย และ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่งองทรัสต์ตลอดระยะเวลาเช่า</p>
<p><b>ที่ตั้งทรัพย์สิน</b></p>	<p>พื้นที่บางส่วนภายในท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” ตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 4 ถนนสนามบิน ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p><b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b></p>	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วนของท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์ (อันเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย) ระหว่าง บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ “BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust” (BAREIT) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 25 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า วันที่ 7 กันยายน 2565 จนถึง และสิ้นสุดสัญญาเช่า วันที่ 6 กันยายน 2590 โดยทั้งนี้การจดทะเบียนเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมสิทธิการระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้มีรายละเอียดในข้อตกลงการเช่า การระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์ คำมั่นในสิทธิและหน้าที่ของ “ผู้ให้เช่า” และ “ผู้เช่า” และอื่นๆ ได้ระบุไว้ในหนังสือสัญญาเช่าระยะยาวที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และใช้ประกอบการจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย แล้ว</p>
<p><b>ที่ดินที่เช่า</b></p>	<p>เอกสารสิทธิที่ดินของท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 40 โฉนด และ น.ส.3ก.จำนวน 19 ฉบับ มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 487 ไร่ 1 งาน 4.8 ตารางวา หรือ 487.2620 ไร่ ส่วนที่ดินที่กองทรัสต์เช่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 10 โฉนด และ น.ส.3ก.จำนวน 10 ฉบับ มีเนื้อที่ดินที่เช่าสุทธิ 231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา หรือ 231.8180 ไร่</p>

<p><b>อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b></p>	<p>บางส่วนของท่าอากาศยานนานาชาติสมุย “สนามบินสมุย” มีรายการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทางวิ่ง (Runway) ความกว้าง 45 เมตร ความยาว 2,100 เมตร รวมมีพื้นที่ 94,500 ตารางเมตร</li> <li>2. ทางขับ (Taxiway) เชื่อมระหว่างทางวิ่งและลานจอดอากาศยาน มีทั้งหมด 4 ทางขับ ได้แก่ ทางขับ A, B, C และ D มีสภาพเป็นทางคอนกรีตเสริมเหล็ก</li> <li>3. ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งทิศตะวันออกของทางวิ่ง (บางส่วน) มีขนาดกว้างประมาณ 125 เมตร ยาว 196 เมตร พื้นที่ที่เช่าของลานจอดอากาศยานและทางขับอากาศยานรวม 24,500 ตารางเมตร</li> <li>4. อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) และอาคารสนับสนุน             <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) ประกอบด้วย อาคารตรวจรับบัตรโดยสารภายในประเทศและระหว่างประเทศ, อาคารผู้โดยสารขาออกภายในประเทศ (ประตู 3), อาคารผู้โดยสารขาเข้าภายในประเทศ (ประตู 4), อาคารผู้โดยสารขาเข้าระหว่างประเทศ (ประตู 5) และอาคารผู้โดยสารขาออกระหว่างประเทศ (ประตู 6) รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด 4,488 ตารางเมตร</li> <li>4.2 อาคารสนับสนุน ได้แก่ อาคารสำนักงานดับเพลิง 2 ชั้น พื้นที่ 467.50 ตารางเมตร สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร โปรดดูในรายงาน</li> </ol> </li> </ol>
<p><b>วันที่สำรวจ วันที่ประเมินมูลค่า</b></p>	<p>ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567 และจะเป็นการพิจารณาพิจารณา กำหนดมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะเป็นรายไตรมาสประจำปี 2567 จนถึงวันสิ้นสุดการเช่า วันที่ 6 กันยายน 2590</p>
<p><b>สิทธิในทรัพย์สิน</b></p>	<p>สิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่า</p>
<p><b>วิธีการประเมินมูลค่า</b></p>	<p>วิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า) และวิธีคิดจากต้นทุน เพื่อการตรวจสอบเท่านั้น</p>
<p><b>มูลค่าทรัพย์สิน</b></p>	<p>มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)</p> <p><u>มูลค่าสิทธิการเช่า ในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interests) ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ณ วันที่พิจารณากำหนดมูลค่าตามที่กำหนดให้ (รายไตรมาส ปี 2567)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง: 14,207,000,000.- บาท ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 5 เดือน 6 วัน (หนึ่งหมื่นสี่พันสองร้อยยี่สิบสามพันสามร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาส 1/2567)</li> <li>● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง: 14,205,000,000.- บาท ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน 6 วัน (หนึ่งหมื่นสี่พันสองร้อยยี่สิบสามพันบาทถ้วน) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ไตรมาส 2/2567)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง: 14,202,000,000.- บาท ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 11 เดือน 6 วัน (หนึ่งหมื่นสี่พันสองร้อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ไตรมาส 3/2567) สองล้านบาทถ้วน)</li> <li>● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง: 14,200,000,000.- บาท ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 8 เดือน 6 วัน (หนึ่งหมื่นสี่พันสองร้อยล้าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ไตรมาส 4/2567) บาทถ้วน)</li> </ul>
<p><b>การวิเคราะห์มูลค่า สุดท้าย</b></p>	<p><u>มูลค่าทรัพย์สินเทียบต่อหน่วยพื้นที่</u></p> <p>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ณ วันที่พิจารณา กำหนดมูลค่าตามที่กำหนดให้ (รายไตรมาส ปี 2567)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 5 เดือน 6 วัน : 114,614 บาท/ตารางเมตร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาส 1/2567)</li> <li>● ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน 6 วัน : 114,598 บาท/ตารางเมตร ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ไตรมาส 2/2567)</li> <li>● ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 11 เดือน 6 วัน : 114,573 บาท/ตารางเมตร ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ไตรมาส 3/2567)</li> <li>● ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 8 เดือน 6 วัน : 114,557 บาท/ตารางเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ไตรมาส 4/2567)</li> </ul>
<p><b>สมมติฐานและ เงื่อนไข</b></p>	<p>มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interest) ตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ของ “ทรัสต์ที่เช่า” ตามที่ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ โดยอ้างอิงตามเงื่อนไขการหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ การตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ตามวัตถุประสงค์ของรายงาน ซึ่ง ถือเป็นเงื่อนไขที่ตกลงกันก่อนทำการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวอาจมี ความเสี่ยงที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงในตลาด หรือในช่วงตั้งแต่วันที่วิเคราะห์ประเมิน มูลค่าจนถึงวันที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน นอกจากนี้การประเมินมูลค่าได้พิจารณาอ้างอิง ตามรายละเอียดข้อมูลที่ได้รับเป็นสำคัญ หากมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำ ให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนไป</p>



## 8 วิธีการประเมินมูลค่า

- วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า** 8.1 เมื่อพิจารณาถึงศักยภาพการใช้ประโยชน์ และความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินอย่างรอบคอบแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ มีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน เพื่อการตรวจสอบผลเท่านั้น
- วิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า)** 8.2 สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Value of Leased Fee Interests) ของทรัพย์สินที่เช่า โดยที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และได้นำทรัพย์สินที่เช่า จัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงาน บริษัท กรุงเทพมหานครนามบิน จำกัด “ผู้เช่าดำเนินงาน” โดยเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่มีภาระผูกพันตามกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา
- การประเมินมูลค่าจะประเมินโดยพิจารณาถึงมูลค่าค่าเช่าที่ได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญา แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายที่มีระบุในสัญญา ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยทั้งนี้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างละเอียดเพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าหุ้น โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเสถียรภาพของรายได้จากการให้เช่า อันอาจรวมถึงอัตราค่าเช่า ระยะเวลาและอัตราการปรับค่าเช่า ค่าใช้จ่ายดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่า ตลอดจนการประกันภัยที่เกี่ยวข้อง
- วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)** 8.3 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)
- วิธีเปรียบเทียบ (Comparative Method)** 8.4 เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่างที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดีข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ :-

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

<p>วิธีคิดจากต้นทุน ทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)</p>	<p>8.5</p>	<p>เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)</p> <p>สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัทฯ ทั้งที่ได้รับข้อมูลจากงานที่ทำประเมินและจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย</p>
<p>การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)</p>	<p>8.6</p>	<p>ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น</li> <li>2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น</li> <li>3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน</li> </ol>

## 9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

- |  |            |  |
|--|------------|--|
| <p><b>การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน</b><br/>(Highest &amp; Best Use)</p> | <p>9.1</p> | <p>จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน (ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย) เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า</p> <p>“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า</p>   |
| <p><b>สมมติฐานและข้อกำหนดเบื้องต้นในการประเมินมูลค่า</b></p>             | <p>9.2</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายและภาระผูกพันใดๆ อีกทั้งข้อพิพาทในทรัพย์สิน เช่น คำสั่งห้ามโอน คำสั่งอายัด ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สิน สัญญาเช่า สัญญาการก่อสร้าง และสัญญาต่างๆ ที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน</li> <li>2) เนื่องจากใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินที่ 2/2561) ไม่ได้ระบุถึงการต่ออายุของใบอนุญาต รวมทั้งเงื่อนไขและค่าใช้จ่ายในการต่ออายุ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะตั้งสมมติฐานว่า บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”) จะยังคงได้รับอนุญาตจากกรมการขนส่งทางอากาศให้เปิดดำเนินการได้อย่างต่อเนื่องไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 25 ปี โดยไม่มีภาระค่าใช้จ่ายใดๆ เกี่ยวกับใบอนุญาตดังกล่าว</li> <li>3) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ตั้งสมมติฐานว่า ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย ได้เปิดดำเนินการตามกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการสนามบิน</li> </ol> |

- 4) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนสมมติฐานที่ว่า สนามบินสมุยแห่งที่ 2 ไม่สามารถสร้างขึ้นและเปิดให้บริการได้ หากมีความเป็นไปได้ที่จะเปิดสนามบินสมุยแห่งที่ 2 จะมีผลกระทบต่อมูลค่าของสนามบินสมุย บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้น
- 5) สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ จะพิจารณาบนสมมติฐานว่า "สนามบินสมุย" จะสามารถประกอบธุรกิจการบิน และการให้บริการได้อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฯ โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด
- 6) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะที่เป็นสิทธิการเช่า ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี ปัจจุบันทรัพย์สินที่เช่า มีอายุ 10 ปี ถึง 36 ปี หากนับรวมระยะเวลาเช่าที่เหลือทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะมีอายุประมาณ 33 ปี ถึง 59 ปี ดังนั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ มีความเห็นว่า จะต้องจัดทำแผนงานการซ่อมแซมบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารตลอดระยะเวลาที่เช่า นั้น เพื่อให้ทรัพย์สินมีความมั่นคงแข็งแรง และมีสภาพพร้อมใช้งานต่อเนื่องไปจนครบระยะเวลาที่เช่า

## 10 การประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ในลักษณะที่เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interests) ตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นไปตามที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และได้นำทรัพย์สินที่เช่า จัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงาน บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด “ผู้เช่าดำเนินงาน” โดยเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่มีภาระผูกพันตามกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา บริษัท ไนท์แฟรงค์ พิจารณาการประเมินมูลค่าตามแต่ละวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานที่ใช้ดังนี้

### ❖ การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

เพื่อทราบมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interests) ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ ณ วันที่พิจารณากำหนดมูลค่า (รายไตรมาส ปี 2567)

- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 5 เดือน 6 วัน  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาส 1/2567)
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน 6 วัน  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ไตรมาส 2/2567)
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 11 เดือน 6 วัน  
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ไตรมาส 3/2567)
- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 8 เดือน 6 วัน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ไตรมาส 4/2567)

### ❖ การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

## มูลค่าสิทธิการเช่าที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

สิทธิการเช่าในฐานะ  
ผู้ให้เช่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (ค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

10.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาอ้างอิงรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายตามสัญญาต่างๆ ที่มีภาวะผูกพันในทรัพย์สินที่เช่าและภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการสนามบินสมุยที่มีให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า ( Leased Fee Interests) การประเมินมูลค่าจะประเมินโดยพิจารณาถึงมูลค่าค่าเช่าที่ได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายตามที่ระบุในสัญญาเช่า ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ณ วันที่พิจารณากำหนดมูลค่า

โดยทั้งนี้จำเป็นต้องมีการตรวจสอบเงื่อนไขของสัญญาเช่าอย่างละเอียดเพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่อาจมีต่อมูลค่าทุน โดยเฉพาะในส่วนของเกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้จากการให้เช่าอันอาจรวมถึงอัตราค่าเช่า ระยะเวลาและอัตราการปรับค่าเช่า ค่าใช้จ่ายดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่า ตลอดจนการประกันภัยที่เกี่ยวข้อง

### อัตราคิดลด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาแนวทางในการกำหนดอัตราคิดลด และ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน โดยพิจารณาเป็น 2 ข้อ หลักๆ คือ

- 1) พิจารณาข้อมูลผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผลตอบแทนของกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)
- 2) พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 23 ปี ซึ่งปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.13 (ณ วันที่ 6 มีนาคม 2567) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่แน่นอนตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงเงื่อนไขของสัญญาเช่า ที่อัตราร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 6 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 7.13 ถึงร้อยละ 9.13

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 7 ถึง 9 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่านี้ สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (ประมาณ 23 ปี) ที่อัตราคิดลด 8.0% ว่ามีความเหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ ในลักษณะที่เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interests) ตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นไปตามที่กองทรัสต์ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และได้นำทรัพย์สินที่เช่า จัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงาน บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" โดยเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่มีภาระผูกพันตามกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา รวมถึงภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วน ของโครงการสนามบินสมุยให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip) 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบิน และระหว่างทรัพย์สินที่เช่า 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค

บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะพิจารณาอ้างอิงรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นๆ ประกอบกัน แล้วนำมาทำการคำนวณปรับตามรอบปี ณ วันที่พิจารณากำหนดมูลค่า (รายได้ไตรมาส ปี 2567) มีรายละเอียดดังนี้



## มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(Real Estate Investment Trust : REIT)

มูลค่าสิทธิการเช่า ในฐานะผู้ให้เช่า (Leased Fee Interests) ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ

ณ วันที่พิจารณาที่กำหนดมูลค่าตามที่กำหนดให้ (รายละเอียดปี 2567) มีรายการประเมินมูลค่าดังนี้

- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 5 เดือน 6 วัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาส 1/2567)

### 1. ทรัพย์สินที่เช่า

โครงการ ทำจากยานนาวาชาตีสุมย์ "สนามบินสมุย" มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์

#### 1) ที่ดินเช่า

แบบขมิ้นขี้เหล็ก - เนื้อที่ดินที่แบ่งเช่ารวม

#### 2) อาคารสิ่งปลูกสร้าง

2.1) ทางวิ่ง (Runway)

2.2) ทางขับ (Taxi way) และลานจอด (Apron) มีระวางออก บางส่วน

2.3) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) ประตู 3 - 6 และอาคารสำนักงานตึกหลัง 2 ชั้น

รวมพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่า

พร้อมทรัพย์สินภายในได้สิทธิการคิดพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ และ สิ่งอำนวยความสะดวกเรื่องแบ่งก่อตั้งการคิดพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ (พ.ด.16) แล้ว ฉบับลงวันที่ 7 ก.ย. 2565

### สมมติฐาน

- "กองทรัสต์" มีรายได้ค่าเช่า จากการใช้เช่า จากการให้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และจากค่าบริการ ซึ่งได้รับจากบริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

- "กองทรัสต์" มีค่าใช้จ่าย ค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว โดยต้องชำระให้กับ บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("การบินกรุงเทพ" หรือ "ผู้ให้บริการ")

วันที่ประเมินมูลค่า

วันที่กำหนดมูลค่า

วันต้นรอบปีตามการประเมิน

วันที่สิ้นสุดสัญญา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราคิดลด (Discount Rate)

487,2620

หรือ

487 ไร่ 1 งาน 4.8 ตารางวา

หรือ

231,8180

หรือ

231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา

94,500.00 ตารางเมตร

24,500.00 ตารางเมตร

4,955.50 ตารางเมตร

123,955.50 ตารางเมตร

6 มีนาคม 2567

31 มีนาคม 2567

1 เมษายน 2567

6 กันยายน 2590

บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด ผู้เช่าดำเนินงาน ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เป็นผู้รับผิดชอบ)

8.00%

2) ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า

ปี	วันครบรอบปี/ประเมินค่า	วันครบรอบปีสัญญา	รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจากการดำเนินงาน (รวมกับสมมุติ) ตามสัญญา ค่าเช่าดำเนินงาน (บาท/ปี)	รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจากการดำเนินงาน (บาท/ปี)	รวมรายได้ทั้งหมด (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย "กองทรัสต์" (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	PV Factor 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
1	1 เมษายน 2567	31 มีนาคม 2568	1,147,500,000	52,500,000	1,200,000,000	50,000,004	1,149,999,996	0.9259	1,064,814,811
2	1 เมษายน 2568	31 มีนาคม 2569	1,175,650,000	52,500,000	1,228,350,000	50,000,004	1,178,349,996	0.8573	1,010,245,195
3	1 เมษายน 2569	31 มีนาคม 2570	1,199,367,000	52,500,000	1,251,867,000	50,000,004	1,201,866,996	0.7938	954,080,771
4	1 เมษายน 2570	31 มีนาคม 2571	1,223,354,340	53,812,500	1,277,166,840	51,250,002	1,225,916,838	0.7350	901,085,473
5	1 เมษายน 2571	31 มีนาคม 2572	1,247,821,427	57,750,000	1,305,571,427	54,999,996	1,250,571,431	0.6806	851,117,902
6	1 เมษายน 2572	31 มีนาคม 2573	1,272,777,855	57,750,000	1,330,527,855	54,999,996	1,275,527,859	0.6302	803,798,915
7	1 เมษายน 2573	31 มีนาคม 2574	1,298,233,412	57,750,000	1,355,983,412	54,999,996	1,300,983,416	0.5835	759,111,328
8	1 เมษายน 2574	31 มีนาคม 2575	1,324,198,081	57,750,000	1,381,948,081	54,999,996	1,326,948,085	0.5403	716,908,762
9	1 เมษายน 2575	31 มีนาคม 2576	1,350,682,042	59,062,500	1,409,744,542	56,249,997	1,353,494,545	0.5002	677,084,248
10	1 เมษายน 2576	31 มีนาคม 2577	1,377,695,683	63,000,000	1,440,695,683	60,000,000	1,380,695,683	0.4632	639,529,249
11	1 เมษายน 2577	31 มีนาคม 2578	1,405,249,597	63,000,000	1,468,249,597	60,000,000	1,408,249,597	0.4289	603,974,114
12	1 เมษายน 2578	31 มีนาคม 2579	1,433,354,589	63,000,000	1,496,354,589	60,000,000	1,436,354,589	0.3971	570,396,169
13	1 เมษายน 2579	31 มีนาคม 2580	1,462,021,681	63,000,000	1,525,021,681	60,000,000	1,465,021,681	0.3677	538,685,432
14	1 เมษายน 2580	31 มีนาคม 2581	1,491,262,114	64,312,500	1,555,574,614	61,250,001	1,494,324,613	0.3405	508,759,314
15	1 เมษายน 2581	31 มีนาคม 2582	1,521,087,356	68,250,000	1,589,337,356	65,000,004	1,524,337,352	0.3152	480,534,706
16	1 เมษายน 2582	31 มีนาคม 2583	1,551,509,104	68,250,000	1,619,759,104	65,000,004	1,554,759,100	0.2919	453,819,361
17	1 เมษายน 2583	31 มีนาคม 2584	1,582,539,286	68,250,000	1,650,789,286	65,000,004	1,585,789,282	0.2703	428,589,606
18	1 เมษายน 2584	31 มีนาคม 2585	1,614,190,071	68,250,000	1,682,440,071	65,000,004	1,617,440,067	0.2502	404,762,807
19	1 เมษายน 2585	31 มีนาคม 2586	1,646,473,873	69,562,500	1,716,036,373	66,250,002	1,649,786,371	0.2317	382,275,405
20	1 เมษายน 2586	31 มีนาคม 2587	1,679,403,350	73,500,000	1,752,903,350	69,999,996	1,682,903,354	0.2145	361,063,898
21	1 เมษายน 2587	31 มีนาคม 2588	1,712,991,417	73,500,000	1,786,491,417	69,999,996	1,716,491,421	0.1987	340,990,887
22	1 เมษายน 2588	31 มีนาคม 2589	1,747,251,246	73,500,000	1,820,751,246	69,999,996	1,750,751,250	0.1839	322,034,073
23	1 เมษายน 2589	31 มีนาคม 2590	1,782,196,270	73,500,000	1,855,696,270	69,999,996	1,785,696,274	0.1703	304,131,369
24 (5 เดือน 6 วัน)	1 เมษายน 2590	6 กันยายน 2590	783,811,693	31,850,000	815,661,693	30,333,332	785,328,361	0.1647	129,343,607
<b>รวม</b>			<b>34,030,821,467</b>	<b>1,486,100,000</b>	<b>35,516,921,467</b>	<b>1,415,333,330</b>	<b>34,101,588,137</b>		<b>14,207,137,401</b>
<b>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 5 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ไตรมาส 1/2567)</b>									<b>14,207,137,401</b>
<b>หรือประมาณ</b>									<b>14,207,000,000</b>
<b>หรือเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/ตารางเมตร)</b>									<b>114,614</b>

รายงานการประเมินมูลค่า | สังกัดเขตพื้นที่บางส่วนของท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ จังหวัดสุพรรณบุรี | เลขที่อ้างอิง : R0084/2024

ชื่อลูกค้า: บริษัทเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสนามบินสุวรรณภูมิ (BAREIT) | วันที่คำนวณมูลค่า: 31 มีนาคม 2567

● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ไตรมาส 2/2567)

1. ททรัพย์สิ้นที่เช่า

โครงการ ท่าอากาศยานนานาชาติสมุย "สนามบินสมุย" มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์

1) ที่ดินเช่า

487 ไร่ 1 งาน 4.8 ตารางวา หรือ

487.2620 ไร่

หมายเหตุที่ดิม - เนื้อที่ดินที่แบ่งเช่ารวม

231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา หรือ

231.8180 ไร่

2) อาคารสิ่งปลูกสร้าง

2.1) ทางวิ่ง (Runway)

2.2) อาคารผู้โดยสาร (Apron)ฝั่งตะวันออก บางส่วน

2.3) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) ประดู 3 - 6 และอาคารสำนักงานดับเพลิง 2 ชั้น

รวมพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่า

พร้อมทรัพย์สินภายใต้สิทธิการคิดพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ และ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ติดตั้งหรือติดตั้งการคิดพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ (ท.ด.ย. 16) แล้ว ฉบับลงวันที่ 7 ก.ย. 2565

สมมติฐาน

- "กองทรัสต์" มีรายได้เข้า จากการให้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และจากค่าบริการ ซึ่งได้รับจากบริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

- "กองทรัสต์" มีค่าใช้จ่าย ค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) โดยต้องชำระให้กับ บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("การบินกรุงเทพ" หรือ "ผู้ให้บริการ")

วันที่ประเมินมูลค่า

6 มีนาคม 2567

วันที่กำหนดมูลค่า

30 มิถุนายน 2567

วันครบรอบปีตามการประเมิน

1 กรกฎาคม 2567

วันที่สิ้นสุดสัญญา

6 กันยายน 2590

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เป็นผู้รับผิดชอบ)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

8.00%

2) ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า

ปี	วันครบปี/ประเมินค่า	วันครบรอบปีสัญญา	รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจากภาระดำเนินงาน (ตามสัญญา)		รวมรายได้ทั้งหมด (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย "กองทรัสต์" (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	PV Factor 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
			รายได้จากการให้เช่าและภาระให้บริการจากภาระดำเนินงาน (บาท/ปี)	ค่าเช่าดำเนินงาน (บาท/ปี)					
1	1 กรกฎาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	1,155,000,000	52,500,000	1,207,500,000	50,000,004	1,157,499,996	0.9259	1,071,759,256
2	1 กรกฎาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	1,181,700,000	52,500,000	1,234,200,000	50,000,004	1,184,199,996	0.8573	1,015,260,628
3	1 กรกฎาคม 2569	30 มิถุนายน 2570	1,205,334,000	52,500,000	1,257,834,000	50,000,004	1,207,833,996	0.7938	958,817,568
4	1 กรกฎาคม 2570	30 มิถุนายน 2571	1,229,440,680	55,125,000	1,284,565,680	52,500,000	1,232,065,680	0.7350	905,605,055
5	1 กรกฎาคม 2571	30 มิถุนายน 2572	1,254,029,494	57,750,000	1,311,779,494	54,999,996	1,256,779,498	0.6806	855,343,008
6	1 กรกฎาคม 2572	30 มิถุนายน 2573	1,279,110,083	57,750,000	1,336,860,083	54,999,996	1,281,860,087	0.6302	807,789,293
7	1 กรกฎาคม 2573	30 มิถุนายน 2574	1,304,092,285	57,750,000	1,362,442,285	54,999,996	1,307,442,289	0.5835	762,880,018
8	1 กรกฎาคม 2574	30 มิถุนายน 2575	1,330,786,131	57,750,000	1,388,536,131	54,999,996	1,333,536,135	0.5403	720,468,080
9	1 กรกฎาคม 2575	30 มิถุนายน 2576	1,357,401,853	60,375,000	1,417,776,853	57,499,998	1,360,276,855	0.5002	680,477,092
10	1 กรกฎาคม 2576	30 มิถุนายน 2577	1,384,549,891	63,000,000	1,447,549,891	60,000,000	1,387,549,891	0.4632	642,704,074
11	1 กรกฎาคม 2577	30 มิถุนายน 2578	1,412,240,888	63,000,000	1,475,240,888	60,000,000	1,415,240,888	0.4289	606,972,559
12	1 กรกฎาคม 2578	30 มิถุนายน 2579	1,440,485,706	63,000,000	1,503,485,706	60,000,000	1,443,485,706	0.3971	573,228,034
13	1 กรกฎาคม 2579	30 มิถุนายน 2580	1,469,295,420	63,000,000	1,532,295,420	60,000,000	1,472,295,420	0.3677	541,359,971
14	1 กรกฎาคม 2580	30 มิถุนายน 2581	1,498,681,329	65,625,000	1,564,306,329	62,500,002	1,501,806,327	0.3405	511,306,546
15	1 กรกฎาคม 2581	30 มิถุนายน 2582	1,528,654,955	68,250,000	1,596,904,955	65,000,004	1,531,904,951	0.3152	482,920,329
16	1 กรกฎาคม 2582	30 มิถุนายน 2583	1,559,228,054	68,250,000	1,627,478,054	65,000,004	1,562,478,050	0.2919	456,072,449
17	1 กรกฎาคม 2583	30 มิถุนายน 2584	1,590,412,615	68,250,000	1,658,662,615	65,000,004	1,593,662,611	0.2703	430,717,523
18	1 กรกฎาคม 2584	30 มิถุนายน 2585	1,622,220,868	68,250,000	1,690,470,868	65,000,004	1,625,470,864	0.2502	406,772,505
19	1 กรกฎาคม 2585	30 มิถุนายน 2586	1,654,865,285	70,875,000	1,725,740,285	67,500,000	1,658,240,285	0.2317	384,187,937
20	1 กรกฎาคม 2586	30 มิถุนายน 2587	1,687,758,591	73,500,000	1,761,258,591	69,999,996	1,691,258,595	0.2145	362,856,500
21	1 กรกฎาคม 2587	30 มิถุนายน 2588	1,721,513,763	73,500,000	1,795,013,763	69,999,996	1,725,013,767	0.1987	342,683,899
22	1 กรกฎาคม 2588	30 มิถุนายน 2589	1,755,944,038	73,500,000	1,829,444,038	69,999,996	1,759,444,042	0.1839	323,633,029
23	1 กรกฎาคม 2589	30 มิถุนายน 2590	1,791,062,919	73,500,000	1,864,562,919	69,999,996	1,794,562,923	0.1703	305,641,494
24 (2 เดือน 6 วัน)	1 กรกฎาคม 2590	6 กันยายน 2590	331,612,639	13,475,000	345,087,639	12,833,333	332,254,307	0.1679	55,782,420
<b>รวม</b>			<b>33,745,821,487</b>	<b>1,472,975,000</b>	<b>35,218,796,487</b>	<b>1,402,833,329</b>	<b>33,815,963,159</b>		<b>14,205,239,266</b>
<b>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 23 ปี 2 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ไตรมาส 2/2567)</b>									
<b>หรือประมาณ</b>									
<b>หรือลดหย่อนตารางเมตร (บาท/ตารางเมตร)</b>									
<b>114,598</b>									

รายงานการประเมินมูลค่า | สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี | เลขที่อ้างอิง : R0084/2024

ข้อมูลค่า: ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบมีภาระหนี้ (BAREIT) | วันที่คำนวณมูลค่า: 31 มีนาคม 2567

● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 11 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ไตรมาส 3/2567)

1. ทรัพย์สินที่เช่า			
โครงการ ทำอสังหาริมทรัพย์ "สนามบินสมุย" มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์	487 ไร่ 1 งาน 4.8 ตารางวา	หรือ	487.2620 ไร่
1) ที่ดินเช่า			
แบ่งเช่าที่ดิน - เนื้อที่ดินที่แบ่งเช่ารวม	231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา	หรือ	231.8180 ไร่
2) อาคารสิ่งปลูกสร้าง			
2.1) ทางวิ่ง (Runway)			
2.2) ทางขับ (Taxi way) และลานจอด (Apron) ฝั่งตะวันออก บางส่วน			94,500.00 ตารางเมตร
2.3) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) ประตู 3 - 6 และอาคารสำนักงานตึก 2 ชั้น			24,500.00 ตารางเมตร
			4,955.50 ตารางเมตร
รวมพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่า			123,955.50 ตารางเมตร

พร้อมทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าทั้งหมดในอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ และ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้องกับการติดตั้งการติดตั้ง (พ.ศ. 16) แล้ว ฉบับลงวันที่ 7 พ.ย. 2565

#### สมมติฐาน

- "กองทรัสต์" มีรายได้ค่าเช่า จากการให้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และจากค่าบริการ ซึ่งได้รับจากบริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

- "กองทรัสต์" มีค่าใช้จ่าย ค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) โดยต้องชำระให้กับ บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (มหาชน) ("การบินกรุงเทพ" หรือ "ผู้ให้บริการ")

วันที่ประเมินมูลค่า

วันที่กำหนดมูลค่า

วันที่ประเมินมูลค่า

วันที่สิ้นสุดสัญญา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราคิดลด (Discount Rate)

6 มีนาคม 2567

30 กันยายน 2567

1 ตุลาคม 2567

6 กันยายน 2590

8.00%

(บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เป็นผู้รับผิดชอบ)

2) ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า

ปี	วันครบรอบปี/ประเมินค่า	วันครบรอบปีสัญญา	รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ		รวมรายได้ทั้งหมด (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย "กองทรัสต์" (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	PV Factor 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	
			รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	ค่าบริการ (บาท/ปี)						
1	1 ตุลาคม 2567	30 กันยายน 2568	1,162,500,000	52,500,000	1,215,000,000	50,000,004	1,164,999,996	0.9259	1,078,703,700	
2	1 ตุลาคม 2568	30 กันยายน 2569	1,187,550,000	52,500,000	1,240,050,000	50,000,004	1,190,049,996	0.8573	1,020,276,060	
3	1 ตุลาคม 2569	30 กันยายน 2570	1,211,301,000	52,500,000	1,263,801,000	50,000,004	1,213,800,996	0.7938	963,554,365	
4	1 ตุลาคม 2570	30 กันยายน 2571	1,235,527,020	56,437,500	1,291,964,520	53,749,998	1,238,214,522	0.7350	910,124,638	
5	1 ตุลาคม 2571	30 กันยายน 2572	1,260,237,560	57,750,000	1,317,987,560	54,999,996	1,262,987,564	0.6806	859,568,114	
6	1 ตุลาคม 2572	30 กันยายน 2573	1,285,442,312	57,750,000	1,343,192,312	54,999,996	1,288,192,316	0.6302	811,779,671	
7	1 ตุลาคม 2573	30 กันยายน 2574	1,311,151,158	57,750,000	1,368,901,158	54,999,996	1,313,901,162	0.5835	766,648,708	
8	1 ตุลาคม 2574	30 กันยายน 2575	1,337,374,181	57,750,000	1,395,124,181	54,999,996	1,340,124,185	0.5403	724,027,399	
9	1 ตุลาคม 2575	30 กันยายน 2576	1,364,121,665	61,687,500	1,425,809,165	58,749,999	1,367,059,166	0.5002	683,869,936	
10	1 ตุลาคม 2576	30 กันยายน 2577	1,391,404,098	63,000,000	1,454,404,098	60,000,000	1,394,404,098	0.4632	645,878,898	
11	1 ตุลาคม 2577	30 กันยายน 2578	1,419,232,180	63,000,000	1,482,232,180	60,000,000	1,422,232,180	0.4289	609,971,004	
12	1 ตุลาคม 2578	30 กันยายน 2579	1,447,616,823	63,000,000	1,510,616,823	60,000,000	1,450,616,823	0.3971	576,059,899	
13	1 ตุลาคม 2579	30 กันยายน 2580	1,476,569,160	63,000,000	1,539,569,160	60,000,000	1,479,569,160	0.3677	544,034,510	
14	1 ตุลาคม 2580	30 กันยายน 2581	1,506,100,543	66,937,500	1,573,038,043	63,750,003	1,509,288,040	0.3405	513,853,778	
15	1 ตุลาคม 2581	30 กันยายน 2582	1,536,222,554	68,250,000	1,604,472,554	65,000,004	1,539,472,550	0.3152	485,305,951	
16	1 ตุลาคม 2582	30 กันยายน 2583	1,566,947,005	68,250,000	1,635,197,005	65,000,004	1,570,197,001	0.2919	458,325,537	
17	1 ตุลาคม 2583	30 กันยายน 2584	1,598,285,945	68,250,000	1,666,535,945	65,000,004	1,601,535,941	0.2703	432,845,440	
18	1 ตุลาคม 2584	30 กันยายน 2585	1,630,251,664	68,250,000	1,698,501,664	65,000,004	1,633,501,660	0.2502	408,782,204	
19	1 ตุลาคม 2585	30 กันยายน 2586	1,662,856,697	72,187,500	1,735,044,197	68,749,998	1,666,294,199	0.2317	386,100,468	
20	1 ตุลาคม 2586	30 กันยายน 2587	1,696,113,831	73,500,000	1,769,613,831	69,999,996	1,699,613,835	0.2145	364,649,102	
21	1 ตุลาคม 2587	30 กันยายน 2588	1,730,036,108	73,500,000	1,803,536,108	69,999,996	1,733,536,112	0.1987	344,376,912	
22	1 ตุลาคม 2588	30 กันยายน 2589	1,764,636,830	73,500,000	1,838,136,830	69,999,996	1,768,136,834	0.1839	325,231,986	
23 (11 เดือน 6 วัน)	1 ตุลาคม 2589	6 กันยายน 2590	1,679,343,152	68,600,000	1,747,943,152	65,333,330	1,682,609,823	0.1712	288,028,041	
รวม			33,460,821,487	1,459,850,000	34,920,671,487	1,390,333,328	33,530,338,160		14,201,996,319	
มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าที่เหลือ 22 ปี 11 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ไตรมาส 3/2567) หรือประมาณ										14,201,996,319
หรือเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/ตารางเมตร)										14,202,000,000

รายงานภาพประเมินมูลค่า | สหกิจฯ ผู้เช่าพื้นที่บางส่วนของบริษัทฯ ตามมาตรฐานวิชาชีพ | เลขที่อ้างอิง : R0084/2024

ข้อมูลค่า: พริ้งเพ็ดเชียวการชงนเป็นลัทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บนเกาะบาหลีบงชงเทพ (BARETT) | วันที่ทำนตมูลค่า: 31 มีนาคม 2567

● มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 8 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ไตรมาส 4/2567)

1. ทรัพย์สินที่เช่า				
โครงการ ทำอเนกายนานาชาติสมุทร "สนามบินสมุทร" มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์	487 ไร่ 1 งาน 4.8 ตารางวา	หรือ	487.2620 ไร่	
1) ที่ดินเช่า				
แย่งเช่าที่ดิน - เนื้อที่ดินที่แบ่งเช่ารวม	231 ไร่ 3 งาน 27.2 ตารางวา	หรือ	231.8180 ไร่	
2) อาคารสิ่งปลูกสร้าง				94,500.00 ตารางเมตร
2.1) ทางวิ่ง (Runway)				24,500.00 ตารางเมตร
2.2) ทางขับ (Taxi way) และลานจอด (Apron) ผังตะวันออก บางส่วน				4,955.50 ตารางเมตร
2.3) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) ประตู 3 - 6 และอาคารสำนักงานตึกสูง 2 ชั้น				123,955.50 ตารางเมตร

รวมพื้นที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เช่า

พร้อมทรัพย์สินภายในได้สิทธิการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ และ สิ่งอำนวยความสะดวกเรื่องแบ่งก่อตั้งการคิดพันในอสังหาริมทรัพย์ (พ.ด.16) แล้ว ฉบับลงวันที่ 7.ก.ย. 2565

สมมติฐาน

- "กองทรัสต์" มีรายได้ค่าเช่า จากการให้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุทร) และจากค่าบริการ ซึ่งได้รับจากบริษัท กรุงเทพมหานครบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุทร)

- "กองทรัสต์" มีค่าใช้จ่าย ค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุทร) โดยต้องชำระให้กับ บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("การบินกรุงเทพ" หรือ "ผู้ให้บริการ")

วันที่ประเมินมูลค่า

วันที่กำหนดมูลค่า

วันต้นรอบปีตามการประเมิน

วันที่สิ้นสุดสัญญา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราคิดลด (Discount Rate)

6 มีนาคม 2567

31 ธันวาคม 2567

1 มกราคม 2567

6 กันยายน 2590

(บริษัท กรุงเทพมหานครการบิน จำกัด "ผู้เช่าดำเนินงาน" ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุทร) เป็นผู้รับผิดชอบ)

8.00%

2) ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า

ปี	วันครบรอบปี/ประเมินค่า	วันครบรอบปีสัญญา	รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการจากการดำเนินงาน (ตามบัญชี) ตามสัญญา		รวมรายได้ทั้งหมด (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย "กองทรัสต์" (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	PV Factor 8.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)
			ค่าเช่าดำเนินงาน (บาท/ปี)	ค่าบริการ (บาท/ปี)					
1	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	1,170,000,000	52,500,000	1,222,500,000	50,000,004	1,172,499,996	0.9259	1,085,648,144
2	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	1,193,400,000	52,500,000	1,245,900,000	50,000,004	1,195,899,996	0.8573	1,025,291,492
3	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	1,217,268,000	52,500,000	1,269,768,000	50,000,004	1,219,767,996	0.7938	968,291,162
4	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	1,241,613,360	57,750,000	1,299,363,360	54,999,996	1,244,363,364	0.7350	914,644,220
5	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	1,266,445,627	57,750,000	1,324,195,627	54,999,996	1,269,195,631	0.6806	863,793,220
6	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	1,291,774,540	57,750,000	1,349,524,540	54,999,996	1,294,524,544	0.6302	815,770,049
7	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	1,317,610,031	57,750,000	1,375,360,031	54,999,996	1,320,360,035	0.5835	770,417,398
8	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	1,343,962,231	57,750,000	1,401,712,231	54,999,996	1,346,712,235	0.5403	727,586,717
9	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	1,370,841,476	63,000,000	1,433,841,476	60,000,000	1,373,841,476	0.5002	687,262,779
10	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	1,398,258,305	63,000,000	1,461,258,305	60,000,000	1,401,258,305	0.4632	649,053,722
11	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	1,426,223,471	63,000,000	1,489,223,471	60,000,000	1,429,223,471	0.4289	612,969,449
12	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	1,454,747,941	63,000,000	1,517,747,941	60,000,000	1,457,747,941	0.3971	578,891,764
13	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	1,483,842,900	63,000,000	1,546,842,900	60,000,000	1,486,842,900	0.3677	546,709,049
14	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	1,513,519,758	68,250,000	1,581,769,758	65,000,004	1,516,769,754	0.3405	516,401,010
15	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	1,543,790,153	68,250,000	1,612,040,153	65,000,004	1,547,040,149	0.3152	487,691,574
16	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	1,574,665,956	68,250,000	1,642,915,956	65,000,004	1,577,915,952	0.2919	460,578,625
17	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	1,606,159,275	68,250,000	1,674,409,275	65,000,004	1,609,409,271	0.2703	434,973,356
18	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	1,638,292,460	68,250,000	1,706,532,460	65,000,004	1,641,532,456	0.2502	410,791,903
19	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	1,671,048,110	73,500,000	1,744,548,110	69,999,996	1,674,548,114	0.2317	388,013,000
20	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	1,704,469,072	73,500,000	1,777,969,072	69,999,996	1,707,969,076	0.2145	366,441,704
21	1 มกราคม 2588	31 ธันวาคม 2588	1,738,558,453	73,500,000	1,812,058,453	69,999,996	1,742,058,457	0.1987	346,069,925
22	1 มกราคม 2589	31 ธันวาคม 2589	1,773,329,622	73,500,000	1,846,829,622	69,999,996	1,776,829,626	0.1839	326,830,942
23 (8 เดือน 6 วัน)	1 มกราคม 2590	6 กันยายน 2590	1,236,010,747	50,225,000	1,286,235,747	47,833,331	1,238,402,416	0.1745	216,141,300
<b>รวม</b>			<b>33,175,821,487</b>	<b>1,446,725,000</b>	<b>34,622,546,487</b>	<b>1,377,833,327</b>	<b>33,244,713,161</b>		<b>14,200,262,505</b>
<b>มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 8 เดือน 6 วัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ไตรมาส 4/2567)</b>									
<b>หรือประมาณ</b>									
<b>หรือเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/ตารางเมตร)</b>									
<b>114.557</b>									